



**PUTUSAN**  
**Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ARI HENDRA ANGGARA., S.H.**, Tempat / tanggal lahir, Semarang / 16 Juni 1990, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat The Eagle Hill Blok C-27 RT 012 RW 005 Kel/ Desa Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Puji Widodo, S.H..MH dan Andi Sulistiyo, SH. MH, Advokat pada Kantor Hukum WAR & REKAN yang beralamat di Jalan Jangli Tlawah Nomor 20 RT 008 RW 005 Kelurahan Karanganyar Gunung Kecamatan Candisari Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 April 2022, dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 Juni 2022 dibawah register surat kuasa Nomor: 1157/PDT/K.Kh/2022/ PN.SMG, sebagai-----**PENGGUGAT;**

Lawan:

**G. KARTONO**, Tempat / tanggal lahir Tegal/ 25 Oktober 1956, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat terakhir sesuai dengan KTP Permh Korpri RT 01 RW 12 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Genuk Kota Semarang, **dan sekarang ini tidak diketahui tempat domisili dan/ atau kediamannya yang pasti.** Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai-----**TERGUGAT.**

**PT. BANK BTN (Bank Tabungan Negara) Kantor Cabang Semarang**, yang beralamat di Jalan MT Haryono Nomor 717 Kelurahan Wonodri Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah 50242., Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai-----**TURUT TERGUGAT.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan dari pihak Kuasa Penggugat ;

*Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 Juni 2022 dalam Register Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tahun 1991, TONY PONTJO LELONO MARDI A telah membeli sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah dari TERGUGAT dan dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Santo
- Timur : Rochmah
- Selatan : Jalan
- Barat : Bambang

2. Bahwa, TERGUGAT telah setuju dan sepakat untuk menjual sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, kepada TONY PONTJO LELONO MARDI A dan **Jual beli dilakukan secara dibawah tangan;**

3. Bahwa, TONY PONTJO LELONO MARDI A dan TERGUGAT bersepakat dan menetapkan harga obyek sengketa sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), dan TONY PONTJO LELONO MARDI A telah melakukan pembayaran dengan 2 (dua) kali pembayaran dengan kwitansi, pembayaran 1 (satu) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan kwitansi tanggal 3 Januari 1991, pembayaran ke-2 (dua) Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) dengan kwitansi tanggal 10 April 1991;

4. Bahwa, atas bukti Kepemilikan atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah hingga saat ini masih berada di TURUT TERGUGAT;

5. Bahwa, sebelumnya TERGUGAT membeli sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan cara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan fasilitas kredit melalui BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT, dengan data sebagai berikut;

*Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



a.	Nama Debitur	:	G. KARTONO
b.	Nomor Rekening	:	00013-01-02-049806-4
c.	Nomor Debitur	:	10.548/K.7/NP/C/Sm/89419
d.	Kode Proper	:	33990 PT. Tulus Harapan Smg atau 3399004
e.	Tanggal Realisasi	:	26 Januari 1989
f.	Jangka Waktu	:	192 Bulan
g.	Tagihan Terakhir	:	1 Januari 2005

6. Bahwa, setelah kesepakatan jual beli antara TONY PONTJO LELONO MARDI A dengan TERGUGAT, pembayaran angsuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah di lanjutkan oleh TONY PONTJO LELONO MARDI A mulai 10 April 1991 hingga pelunasan;

7. Bahwa, TONY PONTJO LELONO MARDI A dan Keluraganya sudah menempati sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah sejak jual beli tersebut disepakati bersama di tahun 1991 hingga sekarang ini;

8. Bahwa, pada tanggal 17 Agustus 2011 TONY PONTJO LELONO MARDI A meninggal dunia dan sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah sekarang ditempati oleh ahli warisnya;

9. Bahwa, pada tanggal 02 Juli 2012 ahli waris dari TONY PONTJO LELONO MARDI A telah melunasi seluruh pembayaran angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, di BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT sebesar Rp 20.089.036.54 (dua puluh juta delapan puluh sembilan ribu tiga puluh enam rupiah dan lima puluh empat sen) sebagai mana sesuai dengan data debitur di posita angka 5 (lima);

10. Bahwa, dari pihak ahli waris TONY PONTJO LELONO MARDI A telah mencoba mencari keberadaan dari TERGUGAT untuk menyelesaikan

*Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah jual beli tersebut tapi hingga gugatan ini di ajukan keberadaan TERGUGAT tetap tidak diketahui;

**11.** Bahwa, keberadaan TERGUGAT sangat diperlukan untuk mengambil Bukti Kepemilikan dan proses balik nama atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah karena fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT masih atas nama TERGUGAT;

**12.** Bahwa, setelah ahli waris melunasi seluruh angsuran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas nama TERGUGAT, ahli waris mencoba untuk meminta bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah di TURUT TERGUGAT, namun ditolak oleh TURUT TERGUGAT;

**13.** Bahwa, selama kurun waktu  $\pm$  31 (tiga puluh satu) tahun mulai dari tahun 1991 hingga gugatan ini diajukan, TONY PONTJO LELONO MARDI A dan keluarganya telah menempati sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah tidak pernah terjadi sengketa dengan pihak-pihak lain;

**14.** Bahwa, sampai dengan gugatan ini diajukan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang, PENGGUGAT dan ahli waris yang lain belum kunjung menemukan keberadaan TERGUGAT;

**15.** Bahwa, oleh karena TERGUGAT tidak diketahui tempat tinggal atau domisili yang pasti, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR; oleh karena gugatan PENGGUGAT adalah mengenai benda tidak bergerak, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada yaitu di Pengadilan Negeri Semarang;

**16.** Bahwa, ketentuan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) menyatakan; "penanggung yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang

*Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



sedemikian rupa yang menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”;

**17.** Bahwa, ketentuan Pasal 1491 KUHPdata tersebut sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan “pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum” dan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3201K/Pdt?1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan; “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;

**18.** Bahwa, karena TONY PONTJO LELONO MARDI A sebagai pembeli yang beritikad baik dengan membayar dan melunasi seluruh angsuran fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atas nama TERGUGAT di BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT maka TONY PONTJO LELONO MARDI A sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

**19.** Bahwa, karena TONY PONTJO LELONO MARDI A sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, maka seharusnya TERGUGAT di hukum untuk membantu PENGGUGAT untuk menyelesaikan jual beli dan balik nama atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;

**20.** Bahwa, karena TONY PONTJO LELONO MARDI A sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, maka majelis hakim memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, sebagai mana sesuai dengan data fasilitas kredit melalui BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT;

a.	Nama Debitur	:	G. KARTONO
b.	Nomor Rekening	:	00013-01-02-049806-4
c.	Nomor Debitur	:	10.548/K.7/NP/C/Sm/89419
d.	Kode Proper	:	33990 PT. Tulus Harapan Smg atau 3399004
e.	Tanggal Realisasi	:	26 Januari 1989
f.	Jangka Waktu	:	192 Bulan
g.	Tagihan Terakhir	:	1 Januari 2005

**21.** Bahwa, perbuatan TERGUGAT dengan tidak membantu PENGGUGAT menyelesaikan Jual Beli atas sebidang tanah/ lahan beserta

*Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

22. Bahwa, perbuatan TURUT TERGUGAT dengan tidak memberikan atau menyerahkan bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah kepada PENGGUGAT, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

23. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut diatas, Pengugat mengalami kerugian materiil dan immateriil;

24. Bahwa, berdasarkan Pasal 1365 KUHPer menyatakan; ***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”***;

25. Bahwa, PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoebaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan hal-hal dan penjelasan-penjelasan yang telah kami uraikan, Pengugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Gugatan ini berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melwan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum TONY PONTJO LELONO MARDI A adalah sebagai Pembeli yang Beritikad Baik atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, yang harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan menurut hukum JUAL BELI atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa

*Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah antara TONY PONTJO LELONO MARDI A dengan TERGUGAT adalah SAH menurut hukum, dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menghukum TERGUGAT untuk memenuhi kewajibannya untuk melanjutkan segala proses Jual Beli, dan bilamana TERGUGAT tidak melaksanakan, putusan ini berlaku sebagai kuasa mutlak untuk mengalihkan Hak sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah kepada pihak PENGGUGAT untuk dialihkan hak kepemilikannya atas nama PENGGUGAT dan/ atau Ahli Waris TONY PONTJO LELONO MARDI A;

6. Menyatakan demi hukum apabila TERGUGAT berhalangan hadir maka dengan putusan ini PENGGUGAT diberi ijin/ Kuasa mutlak untuk dan atas nama TERGUGAT untuk menghadap Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna mengurus, mendatangi semua jenis dokumen dan/ atau surat-surat untuk mengalihkan sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah kepada pihak PENGGUGAT untuk dialihkan hak kepemilikannya atas nama PENGGUGAT dan/ atau Ahli Waris TONY PONTJO LELONO MARDI A;

7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan bukti kepemilikan yang sah dan dokumen lain yang terkait atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah yang fasilitas kredit melalui BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT;

a.	Nama Debitur	:	G. KARTONO
b.	Nomor Rekening	:	00013-01-02-049806-4
c.	Nomor Debitur	:	10.548/K.7/NP/C/Sm/89419
d.	Kode Proper	:	33990 PT. Tulus Harapan Smg atau 3399004
e.	Tanggal Realisasi	:	26 Januari 1989
f.	Jangka Waktu	:	192 Bulan
g.	Tagihan Terakhir	:	1 Januari 2005

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau peninjauan kebal (Uitvoerbaar Bij Voorrad)

*Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat atas putusan ini;
10. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

Apabila majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas

Menimbang bahwa Tergugat telah di panggil secara sah dan patut berdasarkan relaas tanggal 8 Juni 2022, tanggal 22 Juni 2022 dan tanggal 18 Juli 2022 sedangkan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas tanggal 8 Juni 2022, tanggal 6 Juli 2022, 18 Juli 2022 dan tanggal 16 Agustus 2022, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mewakilkan untuk membela kepentingannya sehingga Tergugat dan Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan yang dibacakan selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan ada Revisi pada judul yang sebelumnya Wanprestasi menjadi Perbuatan Melawan Hukum dan selanjutnya pada Petitem 7 amarnya menjadi Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan kepada Penggugat bukti kepemilikan yang sah dan dokumen lainya yang terkait atas sebidang tanah/ lahan beserta bangunan yang berdiri diatasnya, yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kel/ Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah yang fasilitas kredit melalui BANK BTN (Bank Tabungan Negara)/ TURUT TERGUGAT;

a.	Nama Debitur	: G. KARTONO
b.	Nomor Rekening	: 00013-01-02-049806-4
c.	Nomor Debitur	: 10.548/K.7/NP/C/Sm/89419
d.	Kode Proper	: 33990 PT. Tulus Harapan Smg atau 3399004
e.	Tanggal Realisasi	: 26 Januari 1989
f.	Jangka Waktu	: 192 Bulan
g.	Tagihan Terakhir	: 1 Januari 2005

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya di persidangan Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan dari Ketua RT 01 dan Ketua RW 05, (Bukti P-1);
2. Fotocopy sesuai dengan asli Kutipan Akta Kematian No. AM. 683.0005783 berdasar Akta Kematian Nomor 3374 KM 280420170012

*Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



tertanggal 28 April 2017 yang dikeluarkan Disdukcapil Kota Semarang, (Bukti P-2);

3. Fotocopy sesuai dengan asli Kartu Keluarga No 115010/99/02237, (Bukti P-3);

4. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Warisan, (Bukti P-4);

5. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP; 33.74.050.011.021.00650, (Bukti P-5);

6. Fotocopy sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran/ uang muka atas pembelian satu unit Rumah dan Tanah di Perumahan Korpri Tulus Harapan Blok U IV/7 Klipang Kel Sendang Mulyo SMG dari Tony Ponco Lelono M.A kepada G. Kartono tanggal 3 Januari 1991 sebesar Rp 1.000.000,-, (Bukti P-6);

7. Fotocopy sesuai dengan asli Kwitansi pelunasan pembelian satu unit Rumah dan Tanah di Perumahan Tulus Harapan Blok U IV/7 Klipang Kel Sendang Mulyo SMG dari Tony Ponco Lelono M.A kepada G. Kartono tanggal 10 April 1991 sebesar Rp 6.000.000,-, (Bukti P-7);

8. Fotocopy sesuai dengan asli Formulir Penyetoran LUNAS BANK BTN sebesar Rp 20,000,011.54,- ke rekening 00013-01-02-049006-4 AN G. Kartono tanggal 02 Juli 2012 dengan Penyetor AN Agny Arma, (Bukti P-8);

9. Fotocopy sesuai dengan asli Rincian Pelunasan Dipercepat dari BANK BTN sebesar Rp 20,089,036.54 rekening 00013-01-02-049006-4 AN G. Kartono tanggal 02 Juli 2012, (Bukti P-9);

10. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Rekening Koran KPR priode 1/04/2012 s/d 2/07/2012 rekening 00013-01-02-049006-4 AN G. Kartono, (Bukti P-10);

11. Fotocopy sesuai dengan asli Buku Bukti Setor Bank Tabungan Negara dengan debitur AN G. Kartono No Debitur 10.548/K.7/NP/C/Sm/89419, (Bukti P-11);

Fotokopi bukti surat P1 sampai dengan P-11 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat melalui kuasanya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang setelah

*Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



bersumpah sesuai dengan agamanya selanjutnya saksi saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## Saksi I : ROKHMAH NURYATI, SSi

- Bahwa saksi tahu Lokasi obyek sengketa dalam perkara ini yaitu sebelah kiri no 6 dan bersebelahan dengan rumah saksi;
- Bahwa yang tinggal di obyek sengketa sekarang ini adalah Istri dari Alm Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat memiliki tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini dari ayah Penggugat yaitu bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A;
- Bahwa saksi tinggal di PERUM KORPRI BLOK U-IV NO. 06 RT. 001 RW. 005 KELURAHAN SENDANGMULYO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG dekat dengan obyek sengketa sejak tahun 1999;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A bahwa Pak Tony mendapat tanah tersebut dari Tergugat (G Kartono);
- Bahwa Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A sudah meninggal dan beliau memiliki 2 anak yaitu Penggugat (ARI HENDRA ANGGARA., S.H) dan Bu AGNI ARMA RATRIKA SARI, SE;
- Bahwa istri Pak Tony PONTJO LELONO MARDI A masih ada Namanya Ibu MARIA DARMI;
- Bahwa saksi pernah mendapat cerita kalau tanah obyek sengketa tersebut sudah dibeli Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A dari G Kartono ;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## Saksi 2 : LASMINI

- Bahwa saksi tinggal di PERUM KORPRI BLOK U-V NO. 22/23 RT. 001 RW. 005 KELURAHAN SENDANGMULYO KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG dekat dengan tanah sengketa sejak tahun 1989;
- Bahwa lebih dulu Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A yang tinggal di Perumahan tersebut daripada saksi;
- Bahwa Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A sudah meninggal dan yang menempati tanah sengketa sekarang adalah istri Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A dan anak-anaknya;

*Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana sertifikat tanah sengketa tersebut
- Bahwa Kakak penggugat bernama AGNY ARMA RATRIKA SARI, SE;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A beli ke siapa tanah rumah sengketa tersebut;
- Bahwa Bapak TONY PONTJO LELONO MARDI A sudah meninggal dengan meninggalkan 2 (dua) orang anak yaitu Penggugat dengan AGNY ARMA RATRIKA SARI, SE;
- Bahwa istrinya Pak TONY masih ada dan tinggal di atas tanah sengketa;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan tentang letak dan luas obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 9 September 2022, hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana tercatat dalam Berita acara persidangan tanggal 9 September 2022, yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini

Menimbang bahwa selanjutnya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 26 September 2022

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :Bahwa Ayah Penggugat yang bernama TONY PONTJO LELONO MARDI A pada tahun 1991 pernah membeli tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perum Korpri Klipang Blok U IV Nomor 7 RT 01 RW 05 Kal/Desa Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang dari Tergugat dengan harga 7.000.000 (tujuh juta rupiah), dimana Tergugat memperoleh tanah dan bangunan yang dijual kepada Penggugat tersebut dengan cara KPR dengan fasilitas kredit melalui Turut Tergugat ( BANK BTN) dan belum selesai, selanjutnya yang membayar angsuran sejak 10 April 1991

*Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



sampai pelunasan adalah Penggugat, namun sampai dengan sekarang Penggugat sudah melunasi angsuran ke Turut Tergugat, bukti kepemilikan atas tanah tersebut masih ada pada Turut Tergugat, sehingga Tergugat yang pergi dan tidak mau membantu Tergugat menguruskan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dijual kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, demikian pula Turut Tergugat yang sampai dengan sekarang masih menyimpan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sementara itu Tergugat telah melunasi angsuran kredit kepada Turut Tergugat adalah juga merupakan perbuatan yang melawan hukum

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti surat P.1 sampai dengan P.11 dan 2 (dua) saksi yaitu Rokhmah Nuryati, Ssi dengan Lasmini

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas gugatan

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi saksi yang pada pokoknya keterangannya sama, bahwa benar Tony Pontjo Lelono Mardi A adalah ayah dari Penggugat dengan Agny Arma Ratrika Sari dan Ayah Penggugat dengan Agny Arma Ratrika Sari tersebut telah meninggal dunia pada tahun 2011 dengan meninggalkan Maria Darmi Istri dan 2 (dua) orang anak dengan diperkuat bukti P-2, P-3, P-4, P-6 dan P-7 diperoleh fakta bahwa yang mengadakan perjanjian jual beli terhadap tanah dan bangunan yang menjadi sengketa dalam perkara ini dengan Tergugat adalah Tony Ponco Lelono Mardi A dan Tony Ponco Lelono Mardi A telah meninggal dunia pada tanggal 17 Agustus 2011 dan meninggalkan ahli waris MARIA DARMI (Istri), AGNY ARMA RATRIKA SARI, SE (Anak) dan Penggugat (ARI HENDRA ANGGARA, SE) sedangkan yang menjadi pihak dalam perkara ini hanya ARI HENDRA ANGGARA, SE

Menimbang bahwa oleh karena yang menjadi pihak dalam perkara ini hanya ARI HENDRA ANGGARA, SE sedangkan masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini, sehingga dengan demikian maka Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil karena kurang pihaknya, hal ini sebagaimana Yurisprudensi Nomor :503 K Sip/1974 tanggal 12 April 1977, yang menyatakan bahwa pihak-pihak yang berhak atas tanah sengketa mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini baik sebagai Penggugat ataupun sebagai Tergugat ataupun setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat;

*Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena gugatan Penggugat cacat formil karena kurang fiaknya sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk itu maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat ;

Memperhatikan Peraturan peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dengan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak pernah hadir di persidangan;
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima dengan Verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.584.000,- (Dua juta limaratus delapan puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat 7 Oktober 2022 oleh Majelis Hakim, yang terdiri dari Ida Ratnawati, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Sutiyono, S.H., M.H., dan Siti Insirah, S.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 6 Juni 2022, putusan tersebut pada hari ini Senin tanggal tanggal 10 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Erma Sari Suwarno Putri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dengan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sutiyono, S.H., M.H.

Ida Ratnawati, S.H., M.H.

Siti Insirah, S.H

Panitera Pengganti,

Erma Sari Suwarno Putri, S.H., M.H.

## Perincian Biaya:

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 224/Pdt.G/2022/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya proses	: Rp.	50.000,-
- Biaya PNPB	: Rp.	50.000,-
- Panggilan	: Rp.	920.000,-
- Penggandaan	: Rp.	14.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.500.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Meterai	: Rp.	10.000,-

- Jumlah :

Rp.2.584.000,-

(Duajuta limaratus delapanpuluhempatribu rupiah)