



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Pkl
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HER MULYATI : Umur 58 tahun, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Flamboyan No. 319 Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

TAN HUA HONG: Wiraswasta, semula bertempat tinggal di Jl. Flamboyan No. 319 Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan, sekarang sudah tidak diketahui tempat tinggalnya setidak-tidaknya masih ada di wilayah hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pekalongan, Alamat Jl. Merdeka No. 7 Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah meneliti bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar Penggugat dan keterangan saksi-saksi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 19 Putusaan Perdata No.26/Pdt.G/2018/PN Pkl



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 4 Juni 2018 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 4 Juni 2018 di bawah register nomor: 26/Pdt.G/2018/PN Pkl, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **TERGUGAT** adalah pemilik rumah yang terletak di Perumahan Griya Sragi Indah Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan, berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 163/Sragi dengan luas tanah $\pm 126 \text{ M}^2$ tertulis atas nama Tan Hua Hong, surat ukur nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah pak Hartinto
- Sebelah Timur : Rumah pak Marjuni
- Sebelah Selatan: Jalan
- Sebelah Barat : Rumah pak Rusdiyanto

Hasil pembelian dari developer PT. Ika Muda, selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

2. Bahwa **TERGUGAT** mendapatkan fasilitas kredit pemilikan rumah dari **TURUT TERGUGAT** untuk membeli obyek sengketa dari developer PT. Ika Muda berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 11009/K.5/NP/C/SM/89 tanggal 15 Maret 1989, rekening kredit nomor 00032-01-02-010361-1 dengan nilai kredit sebesar Rp. 5.600.000 (lima juta enam ratus ribu rupiah), jangka waktu kredit selama 15 tahun;
3. Bahwa **PENGUGAT** mendapatkan penawaran dari **TURUT TERGUGAT** untuk melanjutkan kredit milik **TERGUGAT** dengan dasar Akta Kuasa Memasang Hipotik Pertama dan Kuasa Menjual



nomor 329 tanggal 15 Maret 1989 yang dibuat dihadapan Nyonya Titi Ananingsih Soegiarto, Sarjana Hukum Notaris di Semarang, hal tersebut dikarenakan status kredit **TERGUGAT** termasuk kedalam golongan kredit macet/wanprestasi dan dibiarkan kosong sehingga bangunan menjadi rusak;

4. Bahwa sejak dialihkannya kredit **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** melakukan pembayaran angsuran kredit sampai dengan lunasnya kredit di tempat **TURUT TERGUGAT**, pelunasan kredit dibuktikan dengan formulir penyetoran dan rincian pelunasan dipercepat nomor rekening kredit 00032-01-02-010361-1 tanggal 26 Juni 2008. **PENGGUGAT** membayar sejumlah Rp. 2.800.000 (dua juta delapan ratus ribu rupiah) kepada **TURUT TERGUGAT**;
5. Bahwa **PENGGUGAT** setelah melakukan pelunasan kredit berencana untuk melakukan pengambilan sertifikat yang seharusnya menjadi hak dari **PENGGUGAT** selaku pembeli rumah, namun oleh **TURUT TERGUGAT** sertifikat tidak dapat diserahkan kepada **PENGGUGAT** dengan alasan yang berhak untuk melakukan pengambilan sertifikat di tempat **TURUT TERGUGAT** adalah **TERGUGAT**;
6. Bahwa oleh karena untuk melakukan proses balik nama membutuhkan **TERGUGAT** namun hingga sekarang **TERGUGAT** tidak diketahui tempat tinggalnya, maka **PENGGUGAT** mohon agar putusan dalam perkara ini dapat pula dinyatakan sebagai kuasa untuk melakukan proses jual beli dan balik nama menjadi atas nama **PENGGUGAT**;
7. Bahwa terhadap kondisi tersebut **PENGGUGAT** merasa dirugikan karena yang seharusnya setelah melaksanakan pelunasan di



tempat **TURUT TERGUGAT**, **PENGGUGAT** mendapatkan sertifikat yang menjadi haknya dan melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan;

8. Bahwa **PENGGUGAT** telah menghuni obyek sengketa sejak tanggal 18 Desember 1994 dan tidak ada yang mengganggu gugat sampai dengan saat ini, selain itu **PENGGUGAT** secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada setiap tahunnya, dimana dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tercantum nama dari wajib pajak adalah nama suami **PENGGUGAT** yaitu Santoso, hal tersebut dapat kiranya menjadi bukti **PENGGUGAT** sebagai pemilik dari obyek sengketa;

9. Bahwa oleh karena sulitnya mencari keberadaan **TERGUGAT** dan mengingat asas dalam hukum perdata bahwa pembeli beritikad baik haruslah dilindungi maka **PENGGUGAT** mengikuti aturan hukum yang berlaku dengan menggunakan haknya mengajukan gugatan ini untuk mendapatkan perlindungan hukum;

10. Bahwa oleh karenanya **PENGGUGAT** mengajukan gugatan perkara ini ke Pengadilan Negeri Pekalongan untuk mendapatkan putusan dalam perkara ini sehingga dapat dinyatakan sebagai kuasa untuk melakukan proses jual beli dan balik nama;

11. Bahwa oleh karena itu gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka dimohon Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)

Berdasarkan segala uraian yang telah **PENGGUGAT** kemukakan, **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan untuk



memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan, untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGUGAT** dalam perkara ini;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit nomor 11009/K.5/NP/C/SM/89 tanggal 15 Maret 1989 yang dilegalisasi oleh Nyonya Titi Ananingsih Soegiarto, Sarjana Hukum Notaris di Semarang tanggal 15 Maret 1989 antara **TERGUGAT** dengan **TURUT TERGUGAT**, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Akta Kuasa Memasang Hipotik Pertama dan Kuasa Menjual nomor 329 tanggal 15 Maret 1989 yang dibuat dihadapan Nyonya Titi Ananingsih Soegiarto, Sarjana Hukum Notaris di Semarang, adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan **PENGUGAT** adalah pihak yang berhak sebagai pemilik atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan Perumahan Griya Sragi Indah Nomor 319 sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 163/Sragi luas tanah $\pm 126 \text{ M}^2$ tertulis atas nama **TERGUGAT** surat ukur nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang terletak di Desa Sragi, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan;
6. Menghukum kepada **TURUT TERGUGAT** untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 163/Sragi luas tanah $\pm 126 \text{ M}^2$ tertulis atas nama **TERGUGAT** surat ukur nomor 109/II/1988



tanggal 6 Mei 1988 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan;

7. Menyatakan **PENGUGAT** berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 163/Sragi luas tanah \pm 126 M² tertulis atas nama **TERGUGAT** surat ukur nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan menjadi atas nama **PENGUGAT**;
8. Menghukum **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** agar tunduk dan taat atas isi putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, untuk Penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan untuk Tergugat sesuai dengan alamat yang tercantum dalam surat gugatan adalah semula beralamat di Jl. Flamboyan No. 319 Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan dan sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka terhadap Tergugat telah dilakukan panggilan melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Pekalongan ke alamat terakhir Tergugat sesuai dengan Relas Panggilan Kepada Tergugat tanggal 6 Juni 2018, tetapi sesuai dengan Surat Keterangan Nomor: 642/K/VI/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Lurah Sragi diperoleh



keterangan jika data atas nama Tergugat tidak ada. Selanjutnya terhadap Tergugat dilakukan panggilan melalui panggilan umum yang dilakukan melalui Surat Kabar RADAR PEKALONGAN sebanyak 2 (dua) kali masing-masing terbitan tanggal 30 Juni 2018 dan tanggal 27 Juli 2018 akan tetapi Tergugat tidak pernah datang di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap untuk dan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat tidak pernah datang di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap untuk dan atas nama Turut Tergugat, meskipun terhadap Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan:

1. Relas panggilan tanggal 5 Juni 2018 untuk persidangan hari Kamis tanggal 28 Juni 2018;
2. Relas panggilan tanggal 29 Juni 2018 untuk persidangan hari Kamis tanggal 26 Juli 2018;
3. Relas panggilan tanggal 27 Juli 2018 untuk persidangan hari Senin tanggal 27 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadirannya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak terbukti disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini telah dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap untuk dan atas nama Tergugat dan Turut Tergugat, oleh karenanya proses mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini telah dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat yang atas pertanyaan Hakim Ketua



Majelis selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perbaikan ataupun perubahan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara BANK TABUNGAN NEGARA dan TAN HUA HONG No. 11009/K.5/NP/C/SM/89 tanggal 15 Maret 1989, diberi tanda bukti P.1 ;
2. Foto copy Akta Kuasa Memasang Hipotik Pertama dan Kuasa Menjual Nomor: 329 tanggal 15 Maret 1989, diberi tanda bukti P.2 ;
3. Foto copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Guna Bangunan No. 163 Surat Ukur No. GS.109/II tahun 1988 atas nama yang berhak Tan Hua Hong, diberi tanda bukti P.3 ;
4. Foto copy Surat PT. Bank Tabungan Negara (Persero) No. 11009/Spspk/Spn/Pkl.III/94 tanggal 21 November 1994 perihal: Konfirmasi berlaku sebagai pernyataan/addendum perjanjian kredit diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy bukti penyetoran cicilan kredit rumah oleh SANTOSO, diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama wajib pajak SANTOSO, diberi tanda bukti P.6 ;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama wajib pajak SANTOSO, diberi tanda bukti P.7 ;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 dan Surat Keterangan Pembayaran PBB tahun pajak 2016 atas nama wajib pajak SANTOSO, diberi tanda bukti P.8 ;



9. Foto copy Surat Keterangan Pembayaran PBB tahun pajak 2017 atas nama wajib pajak SANTOSO, diberi tanda bukti P.9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun pajak 2018 atas nama wajib pajak SANTOSO, diberi tanda bukti P.10;
11. Foto copy Kutipan Akta Nikah SERI AL No. 514/198/530/5/1978 atas nama SANTOSO dan HERMULIATI, diberi tanda bukti P.11;
12. Foto copy Formulir Penyetoran pelunasan tanggal 26-06-2008 atas nama penyetor Hermulyati, diberi tanda bukti P.12;
13. Foto copy Rincian Pelunasan Dipercepat, diberi tanda bukti P.13;
14. Foto copy Formulir Penyetoran tanggal 26-6-2006 atas nama penyetor Hermulyati, diberi tanda bukti P.14;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.3 yang merupakan foto copy dari foto copy dimana bukti-bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga karenanya bukti-bukti surat tersebut dapat dipergunakan dalam pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing yaitu:

1. Saksi FX. RUSDIYANTO:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena merupakan tetangga dekat di Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1994;
- Bahwa yang tinggal lebih dahulu di Perumahan Griya Sragi Indah adalah Penggugat;



- Bahwa Penggugat dan saksi sama-sama mengambil kredit perumahan tersebut;
- Bahwa awalnya saksi dan Penggugat sama-sama mengontrak rumah di Perumahan Griya Sragi Indah Pekalongan, kemudian saksi dan Penggugat ditawarkan untuk mengambil kredit rumah yang cicilannya macet;
- Bahwa setelah ditanyakan ke BTN ternyata bisa dikredit maka sejak tahun 1994 saksi dan Penggugat mengambil kredit perumahan di Perumahan Griya Sragi Indah Pekalongan;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa rumah yang kreditnya dilanjutkan oleh saksi;
- Bahwa saksi meneruskan kredit dengan cara menggunakan Dp (uang muka) selanjutnya sisanya diangsur selama 14 (empat belas) tahun;
- Bahwa setahu saksi rumah yang dilanjutkan oleh saksi dan Penggugat adalah rumah sitaan karena macet kreditnya;
- Bahwa rumah milik saksi sudah lunas cicilannya dan tidak ada masalah karena sejak awal sudah di balik nama sertifikatnya;
- Bahwa untuk Penggugat mengalami kesulitan karena sertifikatnya masih atas nama orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat rumah Penggugat;
- Bahwa rumah yang dikredit Penggugat ditempati sendiri oleh Penggugat yaitu Jalan Flamboyan No. 319 Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkan dan tidak keberatan;

2. **Saksi SUDARWOKO:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama;



- Bahwa Penggugat tinggal di Jalan Flamboyan No.319 Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa Penggugat datang ke Pengadilan untuk mengajukan gugatan mengenai rumah tempat tinggalnya;
- Bahwa Penggugat pernah cerita telah membeli rumah dengan cara kredit, setelah kredit lunas akan mengambil sertifikat tapi tidak bisa harus orang pertama kali mengambil, lalu Penggugat mencari pemilik rumah pertama (Tergugat) namun tidak ketemu akhirnya mengajukan gugatan tersebut;
- Bahwa tidak pernah kenal dengan Tergugat karena Tergugat tidak pernah tinggal di Desa Sragi;
- Bahwa saksi tidak tahu status rumah yang ditempati Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu atas dasar apa Penggugat menempati rumahnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 19 September 2018 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya 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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai ketidak hadirannya Tergugat dan Turut Tergugat dalam persidangan;



Menimbang, bahwa untuk Tergugat sesuai dengan alamat yang tercantum dalam surat gugatan adalah semula beralamat di Jl. Flamboyan No. 319 Perumahan Griya Sragi Indah, Sragi, Kabupaten Pekalongan dan sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka terhadap Tergugat telah dilakukan panggilan melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Pekalongan ke alamat terakhir Tergugat sesuai dengan Relas Panggilan Kepada Tergugat tanggal 6 Juni 2018, tetapi sesuai dengan Surat Keterangan Nomor: 642/K/VI/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang dikeluarkan oleh Lurah Sragi diperoleh keterangan jika data atas nama Tergugat tidak ada. Selanjutnya terhadap Tergugat dilakukan panggilan melalui panggilan umum yang dilakukan melalui Surat Kabar RADAR PEKALONGAN sebanyak 2 (dua) kali masing-masing terbitan tanggal 30 Juni 2018 dan tanggal 27 Juli 2018 akan tetapi Tergugat tidak pernah datang di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap untuk dan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat tidak pernah datang di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap untuk dan atas nama Turut Tergugat, meskipun terhadap Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan:

1. Relas panggilan tanggal 5 Juni 2018 untuk persidangan hari Kamis tanggal 28 Juni 2018;
2. Relas panggilan tanggal 29 Juni 2018 untuk persidangan hari Kamis tanggal 26 Juli 2018;
3. Relas panggilan tanggal 27 Juli 2018 untuk persidangan hari Senin tanggal 27 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadirannya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak terbukti disebabkan oleh suatu halangan



yang sah, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini telah dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai formalitas surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan adalah permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat menggugat pihak lain sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan umumnya terjadi setelah pihak tergugat melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat dan setelah timbul kerugian tersebut pihak tergugat tidak mau secara sukarela memenuhi hak dan kewajiban yang diminta oleh penggugat sehingga timbullah sengketa antara penggugat dan tergugat. Sengketa yang timbul antara para pihak apabila tidak bisa diselesaikan secara damai di luar persidangan umumnya perkaranya diselesaikan oleh para pihak melalui persidangan pengadilan untuk mendapatkan putusan

Menimbang, bahwa dalam Pasal 8 RV disebutkan surat gugatan pada pokoknya harus memuat:

1. Identitas para pihak;

Dalam surat gugatan haruslah jelas diuraikan mengenai identitas para pihak penggugat/para penggugat atau tergugat/para tergugat yang umumnya menyangkut nama lengkap, tempat tanggal lahir/umum, pekerjaan, alamat/domisili;

2. Dasar/dasar gugatan (fundamentum petendi/posita);



Adalah merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang wajib dibuktikan oleh penggugat sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan suatu hak atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut;

Posita harus mencakup hal-hal sebagai berikut:

☐ Obyek perkara

Uraian mengenai untuk hal apa gugatan diajukan misalnya sengketa mengenai kepemilikan tanah, sengketa mengenai perjanjian jual beli, sengketa mengenai merk dagang;

☐ Fakta-fakta hukum

Uraian mengenai hal-hal apa yang menyebabkan timbulnya sengketa misalnya apakah ada perjanjian antara penggugat dengan tergugat;

☐ Kualifikasi perbuatan tergugat

Perumusan perbuatan materiil atau formal dari tergugat yang dapat merupakan perbuatan melawan hukum, wanprestasi dan sebagainya. Diuraikan bagaimana caranya perbuatan itu dilakukan oleh tergugat misalnya tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian atau melanggar undang-undang;

☐ Uraian kerugian

Perincian kerugian yang diderita oleh penggugat sebagai akibat perbuatan tergugat. Perincian kerugian materiil didukung dengan bukti-bukti tertulis. Kerugian moril hanya berdasarkan taksiran;



- ☐ Hubungan posita dengan petitum

Posita merupakan dasar dari petitum, oleh karena itu hal-hal yang tidak dikemukakan dalam posita tidak dapat dimohonkan dalam petitum;

3. Petitum

Adalah apa yang dimintakan atau diharapkan oleh penggugat agar diputuskan oleh hakim dalam persidangan. Dimana petitum dalam praktek terbagi dalam 3 (tiga) bagian yaitu:

- ☐ Petitum primer

Merupakan tuntutan yang sebenarnya atau apa yang diminta oleh penggugat sebagaimana yang dijelaskan dalam posita;

- ☐ Petitum tambahan

Merupakan tuntutan pelengkap dari tuntutan primer, misalnya tuntutan agar tergugat membayar biaya perkara, tuntutan provisional;

- ☐ Tuntutan subsider

Diajukan untuk mengantisipasi barangkali tuntutan pokok atau tambahan tidak diterima oleh hakim. Biasanya berbunyi "Agar hakim mengadili menurut keadilan yang benar" atau "Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada pokoknya surat gugatan Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Tergugat mendapatkan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 11009/K.5/NP/C/SM/89 tanggal 5 Maret 1989 dengan nilai kredit sebesar Rp 5.600.000,- (lima juta enam ratus ribu rupiah) jangka waktu kredit 15 tahun, atas sebuah rumah yang terletak di Perumahan Sragi



Indah Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 163/Sragi dengan luas tanah kurang lebih 126 M2 tertulis atas nama Tan Hua Hong (Tergugat), Surat Ukur Nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988 hasil pembelian dari Developer PT. Ika Muda;

- Bahwa seiring berjalannya waktu kredit Tergugat tersebut mengalami kemacetan sehingga Penggugat ditawarkan Turut Tergugat untuk melanjutkan kredit Tergugat berdasarkan Akta Kuasa Memasang Hipotik Pertama dan Kuasa Menjual Nomor 329 tanggal 15 Maret 1989;
- Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan pembayaran angsuran kredit sampai lunas di tempat Turut Tergugat sejumlah Rp 2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat melakukan pelunasan kemudian Penggugat berencana mengambil sertifikat yang menjadi hak Penggugat sebagai pembeli rumah akan tetapi Turut Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dengan alasan yang berhak untuk melakukan pengambilan sertifikat adalah Tergugat;
- Bahwa atas kondisi tersebut Penggugat merasa dirugikan karena setelah melakukan pelunasan seharusnya Penggugat mendapatkan haknya untuk memperoleh sertifikat dan selanjutnya melakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas maka yang menjadi pokok permasalahan adalah mengenai perbuatan Turut Tergugat yang tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 163/Sragi dengan luas tanah kurang lebih 126 M2 tertulis atas nama Tan Hua Hong (Tergugat), Surat Ukur Nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988 yang



menurut Penggugat adalah merupakan hak Penggugat karena Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap kredit rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 163/Sragi dengan luas tanah kurang lebih 126 M2 tertulis atas nama Tan Hua Hong (Tergugat), Surat Ukur Nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988 tersebut Penggugat merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat sudah mendalilkan jika Turut Tergugat melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan perbuatan Turut Tergugat yang tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 163/Sragi dengan luas tanah kurang lebih 126 M2 tertulis atas nama Tan Hua Hong (Tergugat), Surat Ukur Nomor 109/II/1988 tanggal 6 Mei 1988 tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan apa. Apakah perbuatan melawan hukum, apakah perbuatan wan prestasi ataukah perbuatan yang lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mendalilkan jika Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Turut Tergugat tersebut akan tetapi Penggugat tidak menguraikan rincian kerugian yang dideritanya dan demikian juga dalam petitum surat gugatan Penggugat tidak meminta agar Turut Tergugat dihukum untuk membayar atas kerugian yang diderita Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis berpendapat dengan tidak dicantumkannya kualifikasi perbuatan Turut Tergugat dan tidak disebutkan secara rinci kerugian yang diderita oleh Penggugat mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut kabur (obscure libel) karena telah



melanggar tata tertib beracara, sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga Penggugat berada dipihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.871.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada hari **RABU** tanggal **26 SEPTEMBER 2018**, oleh **UTARI WIJI HASTANINGSIH, SH.** sebagai Ketua Majelis, **ELIN PUJIASTUTI, SH. MH** dan **SETYANINGSIH, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **3 OKTOBER 2018** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh **FARIDA HARTATI** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekalongan dengan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat;



HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. ELIN PUJIASTUTI, SH. MH.

UTARI WIJI HASTANINGSIH, SH.

2. SETYANINGSIH, SH

PANITERA PENGGANTI

FARIDA HARTATI

Perincian Biaya:

| | | |
|------------------------|------|-------------------|
| - Biaya Pendaftaran | : Rp | 30.000,00 |
| - Biaya Proses | : Rp | 75.000,00 |
| - PNB | : Rp | 5.000,00 |
| - Biaya Panggilan | : Rp | 1.750.000,00 |
| - Biaya Redaksi | : Rp | 5.000,00 |
| - <u>Biaya Materai</u> | : Rp | <u>6.000,00 +</u> |

Rp 1.871.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh
puluh satu ribu rupiah)