



PUTUSAN
Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mudjiono, berkedudukan di Jl. kedungmundu No.39-A RT 01 RW 05, Kedungmundu, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufiqurrohman, S.H., M.H. dan Rekan, Advokat berkantor di Jalan Jatingaleh 03 Rt 01 Rw 04 Kota Semarang, Jawa tengah. berdasarkan surat kuasa khusus 09-LBH/RT-ADL/XI/2022 tanggal 09 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 Januari 2023 dibawah Register Nomor 197/SK/2023/PN.Smg sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Oesman Marjono, Dahulu bertempat tinggal di Jalan Kauman Getekan No. 314, RT 06, RW 02, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang dan saat ini tidak diketahui dimana keberadaanya di wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai **Tergugat** ;

PT.Overseas Express Bank Cabang Semarang, dahulu beralamat dijalan Pemuda Kota Semarang dan saat ini tidak diketahui dimana keberadaanya di wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai **Turut Tergugat I**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL / KANTOR AGRARIA KOTA SEMARANG, Beralamat dijalan Ki Mangunsarkoro Kota Semarang, sebagai **Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 30 Januari 2023 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Sebelumnya PENGGUGAT memiliki tanah dan bangunan dengan Luas 268 m2 yang terletak di alamat Dahulu sesuai sertifikat hak milik No. 461 Jalan Kedungmundu, RT 07 Kel. Kedungmundu Kec. Semarang Timur Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah Sekarang Karena terjadi Pemekaran Menjadi Jalan Kedungmundu, RT 01 Kel. Kedungmundu Kec. Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah ;
2. Bahwa singkat Cerita TERGUGAT pernah membeli tanah dan Bangunan Milik PENGGUGAT tersebut dengan cara pembayaran yaitu dilakukan Jual - Beli dengan mengagunkan sertifikat hak milik 461 ke TURUT TERGUGAT I sebesar Rp. 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
3. Bahwa Setelah Sertifikat Hak Milik No. 461 tersebut menjadi Agunan TURUT TERGUGAT I dan Telah Balik Nama Menjadi atas Nama TERGUGAT, kemudian TERGUGAT dalam Pembayaran cicilan Bulanan ke TURUT TERGUGAT I terjadi Kemacetan Pembayaran, Hingga TURUT TERGUGAT I Melakukan Penetapan Eksekusi pada tanggal 06 Mei 2006 dengan Perkara No. 53 /Pdt.Eks / 1987/PN. Smg dipengadilan Negeri Semarang ;
4. Bahwa Setelah PENGGUGAT mengetahui Hal tersebut dari TERGUGAT Kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT bersepakat, Bahwa PENGGUGAT membeli Tanah dan Bangunan Tersebut Kembali dan PENGGUGAT juga Menyelesaikan Tanggungan Hutang TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I Berikut Roya dalam sertifikat Tersebut, dengan Pembayaran melalui TERGUGAT secara Bertahap ;
5. Bahwa setelah semua Pembayaran dilakukan Oleh PENGGUGAT sebagaimana kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tercapai Yaitu sebesar Rp. 22.500.000,- (Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), Kemudian TERGUGAT memberikan Dokumen Berkas Berupa Sertifikat Hak Milik No 461, KTP TERGUGAT, dan Surat Pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Semarang NO; W9.Dc.HT-04.10-699 kepada PENGGUGAT, kemudian setelah Penyerahan Dokumen tersebut Kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT hilang Komunikasi

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TERGUGAT, dan Tidak diketahui dimana keberadaannya padahal TERGUGAT pernah berjanji bersedia di Panggil Kapanpun Untuk melakukan Peralihan Hak di Notaris, yang Semula atas Nama OESMAN MARJONO (TERGUGAT) Kembali Menjadi atas Nama MUDJIONO (PENGGUGAT) ;

6. Bahwa PENGGUGAT telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 461 atas nama TERGUGAT dan telah menguasai Objek tanah dan Bangunan Tersebut tanpa adanya pihak - pihak yang menghalangi atas penguasaan objek Tanah dan Bangunan oleh PENGGUGAT sejak Desember Tahun 2006 sampai dengan saat ini November Tahun 2022 ;
7. Bahwa dalam proses Pengurusan Perubahan / Balik Nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni TERGUGAT atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan / atau prosedur yaitu peralihan hak dengan melakukan tanda tangan akta Jual - beli, kemudian setelah beralih kepemilikan Hak karna jual - beli, barulah oleh TURUT TERGUGAT II dapat dilakukan proses balik nama. Oleh karena TERGUGAT belum melakukan tanda tangan akta jual - beli, Akibatnya PENGGUGAT tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa ;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak PENGGUGAT atas tanah Objek tanah dan Bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 461 yang diperoleh PENGGUGAT atas jual - beli dengan TERGUGAT maka PENGGUGAT mohon Pengadilan Negeri Semarang untuk mengesahkan surat kwitansi jual - beli agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas Untuk kepengurusan peralihan hak / balik nama sertifikat di kantor TURUT TERGUGAT II yang semula atas nama TERGUGAT menjadi PENGGUGAT ;
9. Bahwa selanjutnya agar TURUT TERGUGAT II mengetahui bahwa atas nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 461 yaitu TERGUGAT dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya diwilayah Negara Republik Indonesia, sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik PENGGUGAT maka PENGGUGAT perlu menjadikan TURUT TERGUGAT II sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang dan selanjutnya memberikan perintah agar TURUT TERGUGAT II mencatatkan peralihan

Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/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

hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 461 yang semula atas nama TERGUGAT menjadi PENGGUGAT ;

10. Bahwa agar perkara a quo dapat berjalan lancar maka PENGGUGAT bersedia menanggung beban biaya yang timbul ;

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, Majelis Hakim yang memeriksa atau mengadili Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Kwitansi Bertahap untuk Jual - Beli Tanah dan bangunan tertanggal Kwitansi 18 April 2006, Kwitansi 27 April 2006, Kwitansi 09 Mei 2006, Kwitansi 19 Mei 2006, Kwitansi 21 Mei 2006 yang pada intinya adalah TERGUGAT telah menjual sebidang Tanah dan Bangunan kepada PENGGUGAT yang terletak di Jalan Kota Semarang Provinsi Jawa tengah seluas 268 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 461 atas nama OESMAN MARJONO (TERGUGAT) adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan tanah seluas 268 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 461 atas nama (TERGUGAT) yang terletak di Jalan Kedungmundu, RT 07 Kel. Kedungmundu Kec. Semarang Timur Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah Sekarang Karena Pemekaran Menjadi Jalan Kedungmundu, RT 01 Kel. Kedungmundu Kec. Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa tengah dan PENGGUGAT berhak melakukan peralihan hak / balik nama Sertifikat Hak Milik No. 461 yang semula atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT;
4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 461 yang semula atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT ;
5. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
6. Membebaskan Biaya Perkara Kepada PENGGUGAT ;

Atau

Apabila yang mulia majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Adil, seadil – adilnya

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat hadir Kuasanya untuk datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/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

menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN.Smg, tanggal 02 Februari 2023, tanggal 07 Februari 2023, tanggal 07 Februari 2023, masing-masing tanggal 03 Maret 2023, masing-masing tanggal 06 April 2023, panggilan dengan surat tercatat sesuai dengan Perma No.7 Tahun 2022 melalui Kantor Pos Semarang, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir didepan persidangan maka dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yaitu dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3374101508470003 A.n MUDJIONO, Bukti P – 1 ;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3374101412055621, An. Kepala Keluarga Mudjiono Bukti P – 2 ;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 11.5001.010253.002 A.n OESMAN MARJONO, Bukti P – 3 ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 461 Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Bukti P – 4 ;
5. Fotocopy Penetapan Eksekusi pada tanggal 03 Mei 2006 dengan Perkara No. 53/Pdt.Eks/1987/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang, Bukti P – 5 ;
6. Fotocopy Kwitansi Kas Bon Untuk Pembayaran Akad dan Roya Tertanggal 18 April 2006, Bukti P – 6 ;
7. Fotocopy Kwitansi Proses Adm. Tertanggal 27 April 2006, Bukti P – 7 ;
8. Fotocopy Kwitansi Kas Bon Tertanggal 19 Mei 2006, Bukti P – 8 ;
9. Fotocopy Kwitansi Transaksi Rumah Kedungmundu Raya Tertanggal 09 Mei 2006, Bukti P – 9 ;
10. Fotocopy Kwitansi Diperhitungkan untuk Realisasi Rumah Kedungmundu Raya, Bukti P – 10 ;
11. Fotocopy Kwitansi Pelunasan Jual – Beli Tertanggal 21 Mei 2006, Bukti P – 11
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2023 NOP : 33.74.050.009.011.0456.0, Bukti P – 12 ;

Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/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

13. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak tahun 2023 NOP :
33.74.050.009.011.0456.0, Bukti P – 13 ;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat P:-1 sampai dengan P-13 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-3 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya,;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi WIRJANI WENING DWI ROCHNEKI ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sebagai tetangga dan teman gereja;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat mengajukan gugatan karena ada masalah dalam jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Rumah yang terletak di Jalan Kedungmundu Raya RT 01 Kel. Kedungmundu Kec. Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa adalah sebagai berikut :
 - Selatan : jalan raya ;
 - Utara : rumah Penggugat (Pak Mudjiono) ;
 - Barat : rumah Pak Kasran ;
 - Timur : rumah Pak Sutar ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi awalnya rumah tersebut milik Penggugat (Bapak Mudjiono), kemudian dibeli oleh Tergugat (Pak Oesman), setelah terjadi jual beli namun belum lunas kemudian obyek sengketa tersebut dijadikan jaminan / agunan oleh Tergugat ke Bank Overseas ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman Tergugat pada Bank Overseas;
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2006 karena Tergugat tidak bisa memenuhi kewajibannya / macet untuk mengangsur akhirnya rumah itu akan disita oleh Bank Overseas, maka kemudian dibeli kembali oleh Penggugat dengan harga Rp.22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah membayar lunas berdasarkan cerita Penggugat yang mengatakan bahwa rumah sudah dilunasi segala pembeliannya dan bayar ke Banknya sudah dilunasi oleh Penggugat, berkas-berkas yang asli di pegang oleh Penggugat ;

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg



- Bahwa permasalahan selanjutnya adalah pada waktu itu Pak Mudjiono (Penggugat) cerita kalau mau balik nama tetapi belum punya uang terus mencari Pak Oesman tidak ada, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan balik nama ;
- Bahwa setelah Penggugat membeli kembali lalu Penggugat menempati rumah tersebut sejak tahun 2006 ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada pihak yang memperlakukan penguasaan Penggugat (Pak Mudjiono) atas objek tanah dan bangunan tersebut ;
- Bahwa terhadap Bukti surat P-4 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 461, Saksi pernah melihat namun tidak melihat isinya secara detail;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang membayar PBB dari awal hingga saat ini adalah Penggugat (Pak Mudjiono);

2. Saksi V TRI AMBARWATI NR, S.H.,

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena berteman;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dan jual beli ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mengajukan gugatan intinya obyek sengketa memang dulunya rumah milik Pak Mudjiono (Penggugat) yang kemudian dibeli oleh Pak Oesman (Tergugat);
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini karena Saksi sering bertemu dengan Pak Mudjiono (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan, karena Saksi dulu bekerja sebagai Staf Notaris, lalu Penggugat bercerita rumah miliknya dijual kepada Pak Oesman (Tergugat), seiring berjalannya waktu Saksi pikir sudah selesai, ternyata rumah yang dibeli Pak Oesman (Tergugat) oleh Pak Oesman dijamin ke Bank Overseas, karena Pak Mudjiono merasa sayang akhirnya rumah tersebut dibeli kembali oleh Penggugat, dan ketika di kantor BPN, Saksi mendengar untuk dapat dilakukan Balik Nama dimintakan Penetapan dari Pengadilan Negeri setempat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga rumah tersebut pada saat dibeli kembali oleh Penggugat;
- Bahwa permasalahannya saat ini apa adalah Penggugat akan melakukan balik nama tidak bisa, karena Tergugat tidak ada / susah dicari;
- Bahwa terhadap bukti surat P-4 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 461, Saksi pernah melihat seluas 268 m2, Saksi melihat pada



saat Pak Mudjiono (Penggugat) berada di BPN, dan bertemu dengan Saksi ;

- Bahwa saat ini yang menguasai obyek sengketa adalah Pak Mudjiono (Penggugat) ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dalam Sertipikat Hak Milik No 461, nama pemilik adalah Oesman (Tergugat) belum ada balik nama karena Pak Mudjiono (Penggugat) sudah berusaha mencari Pak Oesman (Tergugat) namun sampai saat ini tidak diketahui keberadaannya ;
- Bahwa dari cerita Penggugat, Tergugat mengagunkan / menjaminkan ke Bank Overseas (Turut Tergugat I), karena tidak bisa membayar maka dibeli lagi dengan Pak Mudjiono (Penggugat) dan sudah lunas ;
- Bahwa Terhadap bukti surat P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, Saksi pernah melihat ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk Pelunasan bank dibawa Pak Oesman (Tergugat), yang mana Tergugat saat ini tidak ada / tidak diketahui keberadaannya ;

Menimbang, bahwa agar Majelis Hakim mendapat fakta obyektif dan tidak terjadi kekeliruan terhadap obyek sengketa yang termuat dalam surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*Plaat On Der Zook*) dilokasi obyek sengketa Kedungmundu, RT 01 Kel. Kedungmundu Kec. Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa tengah pada hari Kamis tanggal 15 Juni 2023, yang dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan hasil pemeriksaan bahwa mengenai letak dan batas-batas obyek sengketa telah dibenarkan Penggugat, sebagaimana dalam gambar denah obyek sengketa yang termuat dalam berita acara pemeriksaan dan gambar hasil pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa Penggugat, mengajukan kesimpulannya tertanggal 22 Juni 2023, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Para Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan ini dilakukan dengan tanpa dihadiri Tergugat ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah berupaya melakukan pemanggilan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali Panggilan berdasarkan Surat Tercatat tanggal 02 Februari 2023, tanggal 07 Februari 2023, tanggal 07 Februari 2023, masing-masing tanggal 03 Maret 2023, masing-masing tanggal 06 April 2023 sebagaimana Perma No 7 Tahun 2022 , namun ternyata Tergugat , dan Para Turut Tergugat tetap tidak hadir dan juga tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 125 HIR diatas, persidangan dilaksanakan tanpa dihadiri Tergugat dan Para Turut Tergugat selanjutnya akan diputus dengan putusan Verstek atau tanpa hadirnya Tergugat, dan Para Turut Tergugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 125 HIR yang menyebutkan bahwa “Jika Tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa atau tidak pula menyuruh orang untuk menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut, maka gugatan itu akan diterima dengan tak hadir (Verstek);

Menimbang bahwa berdasarkan praktek peradilan yang telah ada, ketidakhadiran Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, akan berkonsekuensi kepada anggapan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, antara lain melepaskan haknya untuk menjawab / menyangkal gugatan Penggugat, melepaskan haknya untuk mengajukan alat bukti dan lain sebagainya;



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai formalitas Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa secara teoritis suatu surat gugatan terdiri dari status persona, posita atau pundamentum petendi dan petitum;

Menimbang, bahwa status persona, berupa identitas pribadi dari para pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, yang dapat berupa badan pribadi (naturlijke persoon) atau badan hukum (recht persoon);

Menimbang, bahwa posita atau pundamentum petendi, merupakan uraian peristiwa hukum sebagai dasar gugatan; sedangkan petitum merupakan tuntutan atau permintaan pihak Penggugat untuk diputuskan oleh Hakim;

Menimbang, bahwa diantara status persona, posita dan petitum tersebut harus saling berkaitan satu sama lainnya sebagai satu kesatuan yang saling berkorelasi;

Menimbang, bahwa dalam Positanya pihak Penggugat mendalilkan pada awalnya obyek sengketa adalah milik Penggugat kemudian dijual kepada Tergugat dengan cara pembayaran yaitu dilakukan Jual - Beli dengan mengagunkan Sertifikat Hak Milik No.461 kepada Turut Tergugat I sebesar Rp.12.500.000,- (Dua belas juta lima ratus ribu rupiah), setelah Sertifikat Hak Milik No. 461 tersebut menjadi Agunan dan telah balik nama menjadi atas Nama Tergugat, kemudian Tergugat dalam melakukan pembayaran cicilan Bulanan kepada Turut Tergugat I terjadi kemacetan pembayaran, hingga Turut Tergugat I Melakukan Penetapan Eksekusi pada tanggal 06 Mei 2006 dengan Perkara Nomor 53/Pdt.Eks/1987/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang, kemudian Penggugat dan Tergugat bersepakat, Penggugat membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dan Penggugat juga menyelesaikan tanggungan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat I berikut Roya dalam sertifikat tersebut, dengan pembayaran melalui Tergugat secara bertahap, setelah semua Pembayaran dilakukan Oleh Penggugat sebagaimana kesepakatan yaitu sebesar Rp. 22.500.000,- (Dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), Kemudian Tergugat memberikan Dokumen Berkas Berupa Sertifikat Hak Milik No 461, KTP Tergugat, dan Surat Pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Semarang Nomor W9.Dc.HT-04.10-699 kepada Penggugat, setelah itu hilang Komunikasi dengan Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan peralihan Hak atas obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut, yang semula atas nama OESMAN MARJONO (Tergugat) kembali menjadi atas nama MUDJIONO (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil gugatan tersebut diatas setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari, Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dalam hal Penggugat terkendala tidak dapat melakukan peralihan Hak atas obyek sengketa tersebut, yang semula atas nama OESMAN MARJONO (Tergugat) kembali menjadi atas nama MUDJIONO (Penggugat), yang mana perbuatan Tergugat yang menjadikan Penggugat tidak dapat melakukan peralihan Hak atas obyek sengketa tersebut apakah merupakan wanprestasi ataupun Perbuatan melawan hukum sebagai dasar hukum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan yang demikian mengandung cacat formal, dan merupakan salah satu bentuk gugatan yang kabur;

Menimbang, bahwa gugatan yang kabur (obscuur libel) merupakan gugatan yang cacat formal, oleh karena gugatan Penggugat cacat formal maka gugatan yang demikian secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai gugatan dalam pokok perkara tersebut terhadap surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara aquo tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan verstek maka, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Turut II tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin tanggal 10 Juli 2023, oleh kami, Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muarif, S.H dan Dr.Yogi Arsono, S.H., Kn., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 30 Januari 2023, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 13 Juli 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Meirina Nurfadiah Nasution, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat, Para Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Muarif, S.H

Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H.

ttd

Dr.Yogi Arsono, S.H., Kn., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Meirina Nurfadiah Nasution, S.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : Rp. 50.000,00 |
| 3. Biaya PNB | : Rp. 60.000,00 |
| 4. Biaya Panggilan | : Rp. 467.000,00 |
| 5. Biaya penggandaan | : Rp. 14.000,00 |
| 6. Pemeriksaan Setempat | : Rp.1.500.000,00 |
| 7. Redaksi Putusan | : Rp. 10.000,00 |
| 8. Meterai Penetapan | : Rp. 10.000,00 + |

J u m l a h : Rp.2.141.000,00

(satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah)