



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Orbiantoro Sapto Ardi**, berkedudukan di JL Kota Bambu Selatan, RT.003 RW.005, Kota Bambu Selatan, Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Deries Ismail Sani beralamat di JL Gunung Agung Blok D21 No3 RT001 RW 019 Kelurahan Sukatani Kecamatan Tapos Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Desember 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Deddy Supardy**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jalan Sulaiman GG Amal No.49 RT. 007/RW. 004 Kecamatan Pal Merah, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dan sekarang sudah tidak dikenal/tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, Palmerah, Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta , sebagai **Tergugat** ;

**PT.Bank Tabungan Negara ( Persero) Tbk.Kantor Cabang Bogor**, bertempat tinggal di Jalan Pengadilan No 13-15, Kelurahan Pabaton, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat , sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak penggugat;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### 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

Negeri Cibinong pada tanggal 15 Desember 2021 dalam Register Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## Formalitas Gugatan

1. Bahwa objek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
2. Bahwa ketentuan pasal 118 ayat 3 HIR menyebutkan, "*Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua Pengadilan di daerah hukum siapa terletak barang itu*"
3. Bahwa berdasarkan pasal 118 ayat 3 HIR tersebut diatas, oleh karena objek tanah dan bangunan dalam gugatan ini berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong, untuk itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk dapat memeriksa dan memutus perkara ini;

## Legal Standing dan Argumentasi Hukum Gugatan Penggugat

4. Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 54 M<sup>2</sup> (tipe 21) kepada Tergugat yang berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa**";
5. Bahwa Penggugat membeli Rumah kepada Tergugat melalui perantara seseorang yang bernama Sdr. Kuntjoro, yang dahulu berkerja dalam kantor yang sama dengan Tergugat;
6. Bahwa kesepakatan/perjanjian jual-beli Objek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan dasar kepercayaan dan kesepakatan lisan (*gentelment agreement*) dihadapan Sdr. Kuntjoro sebagai perantara pada saat itu;
7. Bahwa selanjutnya atas dasar kesepakatan/perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut, Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 8 Juni 1993 (terlampir dalam bukti surat) yang ditandatangani

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat dengan dibubuhi meterai yang cukup, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"Penggugat menyatakan dengan sesungguhnya bahwa saksi akan menyelesaikan persyaratan dan prosedur administrasi, dan menandatangani akan kredit atau dengan memberikan kuasa penuh kepada penerima ( pemilik/pemegang kwitansi uang muka) dan selanjutnya sampai proses balik nama ,sehubungan dengan pengambilan rumah di Pabruan Asri -Cilodong Tipe 21/54 Blok A 7 No 37. Yang hanya atas nama saksi saja. Demikian pernyataan ini saksi buat dan tanda diatas meterai cukup dan tanpa tekanan pihak lain",*

8. Bahwa selanjutnya atas dasar Surat Pernyataan diatas, terlampir Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 1993 (terlampir dalam bukti surat) yang ditandatangani oleh Tergugat dengan dibubuhi meterai yang cukup dan Sdr. Kuntjoro sebagai saksi, yang pada pokok menyatakan bahwa *"Untuk bertindak atas nama Pemberi Kuasa, dengan memberikan kuasa penuh kepada penerima kuasa guna menandatangani dihadapan Notaris akta kredit pemilikan rumah dicilodong type 21 Blok A 7 No 37 denga Developer Maharani Putra Citra Cemerlang, serta menandatangani surat lain,dan mengadakan musyawarah, dan penerima kunci rumah dimaksud dan hal lain yang berhubungan dengan pemilikan rumah dengan kredit Bank Tabungan Negara tersebut. Demikian surat kuasa ini dibuat dan ditandatangani dengan dibubuhi meterai cukup, oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan saksi sebagai tersebut";*
9. Bahwa selanjutnya dengan dasar tersebut diatas Penggugat telah melakukan pelunasan Kredit Kepemilikan Rumah ( KPR-BTN) dengan nomor Debitur 16916-B-00527-F atas nama Tergugat yang telah dilunasi dengan Rincian Pelunasan Dipercepat melauai bukti setor kepada Turut Tergugat pada tanggal 02 mei 2005 (terlampir dalam bukti surat) sebesar Rp 2.856.348,- ( dua juta delapan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah );
10. Bahwa Objek Sengketa selama ini ditempati oleh Sdr.Cahyo (terlampir dalam bukti surat ), dan selama tinggal di Objek Sengketa tersebut tidak pernah terjadi konflik dan mencoba mempermasalahkan/merebut yang berkaitan soal Objek Sengketa tersebut;
11. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Tergugat dengan maksud akan melakukan peralihan hak/PPAT sesuai Hukum yang

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### 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

berlaku dan dihadapkan kepada Turut Tergugat untuk pengambilan berkas-berkas dan Sertifikat atas objek tersebut, dan sampai dengan Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong Tergugat tidak dikenal/tidak diketahui lagi alamat tinggalnya;

12. Bahwa dengan demikian, secara fakta hukum, Tergugat telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli atas Objek Sengketa dan perbuatan mana menurut hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
13. Bahwa selanjutnya Penggugat mempunyai pesangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan dan ataupun melakukan Tindakan-tindakan lain yang dapat merugikan Penggugat sebagai pembeli Objek Sengketa tersebut;
14. Bahwa adapun Turut Tergugat diajukan sebagai pihak Tergugat didalam perkara ini, dikarenakan Turut Tergugat sebagaimana yang telah Penggugat uraikan diatas Turut Tergugat adalah tempat pengambilan berkas-berkas dan Sertifikat Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) yang sudah lunas.

## PETITUM :

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Sudikiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan kesepakatan/perjanjian jual-beli atas sebidang tanah dan bangunan (rumah) seluas 54 M<sup>2</sup> (tipe 21) kepada Tergugat yang berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan dengan dasar kepercayaan dan kesepakatan lisan (*gentelment agreement*) sah demi hukum;
4. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah, atas sebidang tanah seluas 54M<sup>2</sup> dengan tipe 21 yang beralamat di Pabuaran Asri Cilodong

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

6. Menetapkan memberi izin dan kuasa jual kepada Penggugat untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah (rumah) seluas 54 M<sup>2</sup> (tipe 21) yang berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, untuk memenuhi formil proses balik nama Sertifikat karena Tergugat tidak dikenal/tidak diketahui keberadaannya sampai dengan saat ini.
7. Menetapkan memberi izin Penggugat untuk meminta dokumen sertifikat dan/atau dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan sebidang tanah dan bangunan (rumah) seluas 54 M<sup>2</sup> (tipe 21) yang berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, yang terdaftar atas nama Tergugat yang sudah dilunasi oleh Penggugat yang menjadi agunan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR-BTN) kepada Turut Tergugat;
8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang kuasanya menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang berperkara Pengadilan tidak dapat diusahakan perdamaian dikarenakan ketidakhadiran pihak Tergugat dalam persidangan sehingga tidak memenuhi ketentuan-ketentuan / persyaratan mediasi berdasarkan PerMA RI No. 1 Tahun 2016, selanjutnya surat gugatan Penggugat dibacakan dan pihak Penggugat menerangkan terhadap surat gugatan tersebut tidak ada perubahan ;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi





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

1. Fotocopy Kartu tanda penduduk (KTP) Nomor :31730715122681001 atas nama Orbiantoro Sapto Ardi , **diberi tanda P-1a** ( Copy sesuai Aslinya);
2. Fotocopy Kartu tanda penduduk (KTP) Nomor :09.526.050559.0965 atas nama Deddy Supari , **diberi tanda P-1b** ( Copy dari Copy);
3. Fotocopy Surat Kuasa Khusus atas nama Deddy Supardi kepada Oebiantoro Sapto Ardi, **diberi tanda P-2a** ( Copy sesuai Aslinya);
4. Fotocopy Surat Pernyataan Atas nama Deddy Supardi, **diberi tanda P-2b** ( Copy sesuai Aslinya);
5. Fotocopy Surat Pinjaman Dana Deddy Supardi , **diberi tanda P-2c** ( Copy sesuai Aslinya);
6. Fotocopy Buku Tabungan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Atas nama Deddy Supardi, **diberi tanda P-3a** (copy sesuai Aslinya);
7. Fotocopy Denah Peta objek rumah dan bangunan , **diberi tanda P-3b** ( Copy sesuai Aslinya);
8. Fotocopy Rincian Pelunasan Percepatan atas nama Deddy Supardi **diberi tanda P-3c** (Copy sesuai Aslinya);
9. Fotocopy Surat keterangan Nomor 474/216/XI/2021 yang dikeluarkan oleh kantor kelurahan Pabuaran Mekar, **diberi tanda P-4** ( Copy sesuai Aslinya );

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dilihat dan sesuatu dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup sehingga memenuhi syarat sebagai surat bukti, kecuali bukti P-1b tanpa bisa memperlihatkan aslinya kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, dipersidangan juga telah didengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Warsito**,
  - Bahwa Pak Deddy setelah membeli rumah tersebut langsung di Overkreditkan kepada saudara Orbiantoro ;
  - Bahwa saksi mengetahui masalah jual beli tersebut dari Pak Kuncoro;
  - Bahwa Pak Deddy tidak ada cerita kepada Saksi kalau dia mau membeli rumah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah tersebut mulai di kuasa Penggugat sejak tahun 1993 yang di huni oleh keluarga penggugat;
- Bahwa sewaktu pertama kali di beli rumahnya masih Standar/asli;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan bapak Deddy dimana sejak rumahnya dijual;

## 2. Saksi **Santoso**,

- Bahwa Pak Deddy setelah membeli rumah tersebut langsung di Overkreditkan kepada saudara Orbiantoro ;
- Bahwa awalnya Rumah tersebut milik pak Dedi Supriadi lalu di Overkredit pada tahun 1993;
- Bahwa pada saat itu saksi tidak mengetahui atau menyaksikan saat pengalihan rumah tersebut;
- Bahwa pak Cahya itu adalah Adiknya bapak Deddy Supardy;
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut atas nama Pak Deddy Supardy yang akan dibalik namakan kepada Adiknya;
- Bahwa Penggugat sudah menguasai rumah tersebut sejak tahun 1993;
- Bahwa Pak Deddy Supardy sudah tidak di ketahui keberadaannya sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan mengapa harus balik nama atas Rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengenal saudara Deddy Supardi karena dulu sekantor dengan saksi kemudian dia dipecat dari kantor dan sejak itu saksi tidak bertemu lagi sampai sekarang;
- Bahwa saudara Deddy Supardi yang kontrak dengan BTN dan Pembayaran Rumah tersebut sudah selesai (lunas)

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas, dan batas sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 11 Maret 2022 dengan hasil sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan ;

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;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### 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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir dimuka persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain datang menghadap, oleh karena itu perkara ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah :

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 54 M<sup>2</sup> (tipe 21) kepada Tergugat yang berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai “kepada Tergugat melalui perantara seseorang yang bernama Sdr. Kuntjoro, yang dahulu berkerja dalam kantor yang sama dengan Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Tergugat dengan maksud akan melakukan peralihan hak/PPAT sesuai Hukum yang berlaku dan dihadapkan kepada Turut Tergugat untuk pengambilan berkas-berkas dan Sertifikat atas objek tersebut, dan sampai dengan Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong Tergugat tidak dikenal/tidak diketahui lagi alamat tinggalnya;
- Bahwa dengan demikian, secara fakta hukum, Tergugat telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli atas Objek Sengketa dan perbuatan mana menurut hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wansprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa materi Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim secara *ex-officio* akan menilai apakah Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut dapat dijadikan dasar pijakan bagi Majelis Hakim untuk memutus, mengadili dan menyelesaikan sengketa di antara para pihak ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan itu, maka surat gugatan yang dibuat oleh Penggugat harus terang / jelas atau isinya tidak gelap (obscuur libel);

Menimbang, bahwa jika bertitik tolak dari ketentuan pasal 118 ayat 1, pasal 120 dan pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun dalam praktik peradilan berpedoman kepada

*Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yang mana menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu.;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang, bahwa menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait obscur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim akan menilai apakah pihak Penggugat telah mengajukan gugatan secara terang / jelas atau isinya tidak gelap (obscur libel) atas perkara a quo ;

Menimbang, bahwa pada surat gugatannya penggugat mendalilkan pada pokoknya :

- Bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 54 M<sup>2</sup> (tipe 21) kepada Tergugat yang berlokasi di Pabuaran Asri Cilodong Blok A-7 No. 37 RT. 007/RW. 018, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai "kepada Tergugat melalui perantara seseorang yang bernama Sdr. Kuntjoro, yang dahulu berkerja dalam kantor yang sama dengan Tergugat;
- Bahwa selanjutnya atas dasar kesepakatan/perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut, Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 8 Juni 1993 (terlampir dalam bukti surat vide bukti P-2b) yang ditandatangani oleh Tergugat dengan dibubuhi meterai yang cukup, yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"Penggugat menyatakan dengan sesungguhnya bahwa saksi akan menyelesaikan persyaratan dan prosedur administrasi, dan menandatangani akad kredit atau dengan memberikan kuasa penuh kepada penerima ( pemilik/pemegang kwitansi uang muka) dan selanjutnya sampai proses balik nama ,sehubungan dengan pengambilan rumah di Pabuaran Asri -Cilodong Tipe 21/54 Blok A 7 No 37.*

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Yang hanya atas nama saksi saja. Demikian pernyataan ini saksi buat dan tanda diatas materai cukup dan tanpa tekanan pihak lain”;*

- Bahwa selanjutnya atas dasar Surat Pernyataan diatas, terlampir Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 1993 (terlampir dalam bukti surat Vide bukti P-2b) yang ditandatangani oleh Tergugat dengan dibubuhi meterai yang cukup dan Sdr. Kuntjoro sebagai saksi, yang pada pokok menyatakan bahwa *“Untuk bertindak atas nama Pemberi Kuasa, dengan memberikan kuasa penuh kepada penerima kuasa guna menandatangani dihadapan Notaris akta kredit pemilikan rumah dicilodong type 21 Blok A 7 No 37 denga Developer Maharani Putra Citra Cemerlang, serta menandatangani surat lain,dan mengadakan musyawarah, dan penerima kunci rumah dimaksud dan hal lain yang berhubungan dengan pemilikan rumah dengan kridit Bank Tabungan Negara tersebut. Demikian surat kuasa ini dibuat dan ditandatangani dengan dibubuhi materai cukup, oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan saksi sebagai tersebut”;*
- Bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan Kredit Kepemilikan Rumah ( KPR-BTN) dengan nomor Debitur 16916-B-00527-F atas nama Tergugat yang telah dilunasi dengan Rincian Pelunasan Dipercepat melalui bukti setor kepada Turut Tergugat pada tanggal 02 mei 2005 (terlampir dalam bukti surat) sebesar Rp 2.856.348,- ( dua juta delapan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah );
- Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Tergugat dengan maksud akan melakukan peralihan hak/PPAT sesuai Hukum yang berlaku dan dihadapkan kepada Turut Tergugat untuk pengambilan berkas-berkas dan Sertifikat atas objek tersebut, dan sampai dengan Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong Tergugat tidak dikenal/tidak diketahui lagi alamat tinggalnya;
- Bahwa dengan demikian, secara fakta hukum, Tergugat telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli atas Objek Sengketa dan perbuatan mana menurut hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wansprestasi;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam bukti P-2a, P-2b dan P3c memberikan pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam bukti P-2a tersebut tidak terdapat kejelasan hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian kesepakatan/perjanjian jual-beli Objek

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### 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)



Sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan dengan dasar kepercayaan dan kesepakatan lisan (*gentelment agreement*).

- Bahwa dalam bukti P-2b juga merupakan surat Pernyataan dari pihak Tergugat saja yang tidak jelas ditujukan kepada siapa isi surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam bukti P-2b tersebut maupun tidak berhubungan dengan hal-hal yang berkaitan dengan jual beli objek sengketa a quo berdasarkan kesepakatan lisan (*gentelment agreement*);
- Bahwa dalam bukti P3c juga tidak terdapat kejelasan mengenai apakah Penggugat yang melakukan pelunasan dipercepat terhadap cicilan Kredit Pemilikan Rumah atas objek sengketa aquo;
- Bahwa disamping itu juga tidak ada satu bukti pun bukti penggugat yang mendukung adanya kesepakatan lisan (*gentelment agreement*) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka menurut majelis hakim terhadap dalil-dalil Penggugat dalam posita maupun dalam petitum mengenai perbuatan yang sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli atas Objek Sengketa dan perbuatan mana menurut hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji/wansprestasi juga menjadi tidak jelas karena tidak ada hubungan kausalitas antara dalil-dalil posita gugatan sebagaimana dimaksud dalam bukti P-2a, bukti P-2b dan bukti P-3c dengan kesepakatan lisan (*gentelment agreement*) yang tidak ada bukti-bukti yang mendukungnya sehingga mengakibatkan gugatan penggugat menjadi tidak jelas / kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Gugatan Penggugat telah dinyatakan kabur atau *Obscur Libel*, maka terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima ( *Niet Ontvankelijke verklaard* )** ;!

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam gugatan ini yang besarnya nanti akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 118 ayat 1 HIR, pasal 120 HIR, pasal 121 HIR, dan pasal 8 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap kepersidangan tetapi tidak hadir;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ( Niet Ontvankelijke verklaard ) dengan verstek ;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 4.776.000,- ( Empat juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam ribu Rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 18 April 2022, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua , Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H. dan Erlinawati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Desember 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Elaeli, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti,

Elaeli, S.H.

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 424/Pdt.G/2021/PN Cbi



Perincian Biaya Perkara	:	
Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Pemberkasan / ATK	: Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	: Rp.	3.525.000,-
PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,-
Biaya kirim wesel	: Rp.	56.000,-
Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp.	1.000.000,-
PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp.	10.000,-
Biaya transport ke kantor pos	: Rp.	20.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
Materai	: Rp.	10.000,-+
Jumlah	Rp.	4.776.000,-