



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2020/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:

Rini Handayani, berkedudukan di Jl. Siantan Srengseng Rt.007 Rw.002

Kel. Srengseng Kec. Kembangan Jakarta Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAJOGI SILALAH, SH beralamat di Ruko Sabar Ganda Jl. Dadi Kusmayadi X/9 Blok C1 Cibinong Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2019 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Lucy Pamela, bertempat tinggal di Perumahan Griya Cendikia Blok D3 No.33 Curug Bogor, sebagai **Tergugat**;

Pimpinan Consumer Recovery Asset Disposal PT. Bank Cimb Niaga

Tbk, bertempat tinggal di Jalan Wahid Hasyim Blok B4 No.3 Bintaro Jaya Sektor 7 Tangerang, sebagai **Turut Tergugat** ;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jl Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut **Turut Tergugat I**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Februari 2020 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dapat dikatakan Penggugat adalah pembeli dan pemilik atas bidang tanah dan bangunan terletak dan dikenal umum di Perumahan Griya Cendikia Blok D. 3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan) sebagaimana tersebut dalam sertifikat HGB No. 2175 Desa Curug seluas

Halaman 1 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

75 M2 (Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 480/Curug/2006 tanggal 22 Mei 2006;

2. Bahwa adapun batas-batas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Blok D3 Kav. No. 4

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan Griya Cendekia

Sebelah Timur : Blok D3 Kav. No. 34

Sebelah Barat : Blok D3 Kav. No. 32

3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut Penggugat beli dari Hidayat Adiwinata, dimana Hidayat Adiwinata membeli dari Turut Tergugat melalui pembelian cessie pada tanggal 7 Juni 2018 sebagaimana bukti pembelian berupa Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 20 pada tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn;

4. Bahwa jumlah hutang Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebesar Rp.394.629.244,66,- (Tigaratus sembilan puluh empatjuta enamratus duapuluh sembilanribu duaratus empat puluh empat koma enampuluh enam rupiah). **Karena Tergugat tidak dapat memenuhi pembayarannya maka tanah dan bangunan tersebut merupakan jaminan Tergugat kepada Turut Tergugat. Turut Tergugat dapat mengalihkan kepemilikan kepada pihak ketiga apabila Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran dengan melalui penjualan cessie;**

5. Bahwa sampai dengan batas waktu jatuh tempo kewajiban dari Tergugat kepada Turut Tergugat, ternyata Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat, maka cessie berikut tanah dan bangunan sebagai jaminan tersebut Turut Tergugat dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak ketiga;

6. Bahwa Penggugat yang ditawarkan oleh Hidayat Adiwinata untuk membeli cessie Rp.394.629.244,66,- (Tigaratus sembilan puluh empatjuta enamratus duapuluh sembilanribu duaratus empat puluh empat koma enampuluh enam rupiah) dari Turut Tergugat disetujui Penggugat dan membayarkan jumlah diatas serta dibuatkan akta sesuai dengan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 21 Pada tanggal 24 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn antara Penggugat dengan Hidayat Adiwinata dimana dalam pengalihan Piutang ini di dasarkan pada Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 20 Pada tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn antara Turut Tergugat dengan Hidayat Adiwinata dimana dalam pengalihan Piutang ini

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/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)



termasuk didalamnya pengalihan kepemilikan jaminan yang dimasukkan Tergugat saat mengajukan pinjaman kepada Turut Tergugat;

7. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat sudah berkali-kali untuk mencari Tergugat untuk menyelesaikan proses pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut melalui Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT serta pengurusan balik nama di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor namun Tergugat sulit ditemui bahkan saat ini tidak diketahui keberadaannya;

8. Bahwa pada saat ini tanah dan bangunan tersebut dibawah penguasaan dari Penggugat baik fisik maupun kelengkapan surat-surat kepemilikan, namun Penggugat tidak dapat membalik namakan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, karena Tergugat nya tidak diketahui keberadaannya saat ini;

9. Bahwa karena Penggugat tidak dapat menemukan keberadaan Tergugat untuk melakukan pengalihan kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan terletak dan dikenal umum Perumahan Griya Cendekia Blok D. 3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini;

10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat menghadirkan Tergugat untuk melakukan proses pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan dari Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk itu Penggugat telah dirugikan;

11. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi hak-hak dan kepentingan hukumnya, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1239.K/SIP/1973, Nomor 251.K/SIP/1958, No.52.K/SIP/1975.

12. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan pengalihan kepemilikan kepada Turut Tergugat I, namun tidak dapat melakukan pencatatan pengalihan kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat.

13. Penggugat juga melakukan konsultasi secara nonformal kepada Turut Tergugat I mengenai peralihan kepemilikan tersebut dan dijelaskan oleh Turut Tergugat I bahwa perubahan data pendaftaran tanah dapat didasarkan oleh akta jual beli, kewarisan ataupun karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagai berikut :

Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
2. Pencatatan sebagaimana di maksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian yang Penggugat sampaikan tersebut diatas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 21 Pada tanggal 24 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn antara Penggugat dengan Hidayat Adiwinata dimana dalam pengalihan Piutang ini di dasarkan pada Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 20 Pada tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn antara Hidayat Adiwinata sebagai Pembeli Cessie awal dan Turut Tergugat sebagai Penjual Cessie, sebagaimana sesuai dengan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 20 tanggal 7 Juni 2018 dimana Cessie tersebut termasuk di dalamnya sebuah jaminan atas tanah dan bangunan dikenal umum di Perumahan Griya Cendekia Blok D. 3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum pembelian Cessie Penggugat sebagai bukti peralihan hak dari Turut Tergugat kepada Penggugat atas tanah dan bangunan dikenal umum di Perumahan Griya Cendekia Blok D. 3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;

Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menerima permohonan peralihan hak dari Penggugat serta melakukan perubahan pencatatan pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2175, Desa Curug, Bogor, seluas 75 M2 (tujuh Puluh Lima Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 480/Curug/2006 tanggal 22 Mei 2006 dari atas nama Tergugat I ke atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara ini;
6. Menyatakan sah menurut hukum sertipikat HGB No. 2175 Desa Curug seluas 75 M2 (Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 480/Curug/2006 tanggal 22 Mei 2006 menjadi milik Penggugat sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik ;
7. Memerintahkan semua pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menyatakan biaya perkara ini menurut hukum.

Subsidiar :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tertanggal 24 Pebruari 2020 dan tertanggal 4 Maret 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah; sedangkan untuk Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal tertanggal 19 Pebruari 2020 dan tertanggal 9 Maret 2020. Untuk Turut Tergugat I telah datang menghadap kuasanya yang bernama Jamaludin, S.H.,M.H. dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nusi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2175 Desa Curug Kecamatan Gunung Sindur, yang seluruhnya merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan Tugas Pokok dan Fungsi Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor).
2. Bahwa Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) meyakini tidak ada hukum atau kewenangan yang dilanggar dalam Perkara ini.
3. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, berdasarkan data pada Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bersama ini kami sampaikan Riwayat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2175/Desa Curug, yaitu :
 - a. Penerbitan tanggal 07 Agustus 2007, Surat Ukur No. 480/Curug/2006 tanggal 22 Mei 2006, Luas 75 M2, Pemegang Hak Koperasi Pegawai Badan Pengkajian Dan Penerapan Teknologi (KBPPT).
 - b. Hak Tanggungan No. 342/2006 Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Bukopin Berkedudukan di Jakarta.
 - c. Roya No. 2880/DRPK/III/2011 tanggal 29 Maret 2011 dari PT. Bukopin dihapus.
 - d. Beralih kepemilikan hak menjadi atas nama LUCY PAMELA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1453/2005 tanggal 29 Juli 2005 yang dibuat oleh ITJE RACHMIATI, SH. selaku PPAT.
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 Ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, lukar menukar, hibah, pcmasukn dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku".
5. Mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat haruslah diuji/dibuktikan kebenarannya dalam Persidangan.
6. Bahwa Turut Tergugat I akan patuh dan tunduk serta akan

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



menindaklanjuti Putusan Majelis Hakim dalam Perkara ini.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang

Mengadili Perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti berupa Fotokopi surat yaitu:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2175, Desa/Kel Curug, tercatat Pemegang Hak Atas Nama : LUCY PAMELA (Tergugat) yang terletak di Perumahan Griya Cendikia Blok D.3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor : 20, tertanggal 07 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn di Kabupaten Bogor, , diberi tanda bukti P-2 ;
3. Surat Kuasa PT.BANK CIMB NIAGA,Tbk (Pemberi Kuasa) kepada Harris Armstrong N, M.Z.Edwin, Minton Marpaung dan Iwan Setiawan (Penerima Kuasa) mewakili PT.BANK CIMB NIAGA,Tbk untuk menandatangani Akta Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Piutang (cessie) antara PT.BANK CIMB NIAGA,Tbk dengan Penerima Cessie, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Akta Perjanjian (Cessie) Piutang Nomor : 21, tertanggal 24 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn di Kabupaten Bogor dari Hidayat Adiwinata (Pembeli Cessie Awal) kepada Penggugat (Rini Handayani) diberi tanda bukti P-4 ;
5. Perjanjian Kredit dibawah tangan bermaterai cukup Nomor : 163/PK/017/2/07/2005, tertanggal 29 Juli 2006 antara PT. BANK CIMB NIAGA,Tbk (Turut Tergugat) dengan : LUCY PAMELA (Tergugat) tentang Fasilitas Kredit yang diterima oleh Tergugat dari PT. BANK CIMB NIAGA,Tbk (Turut Tergugat) sebesar Rp. 60.000.000,- (enam Puluh Juta Rupiah) dengan Jangka waktu jatuh tempo fasilitas kredit 17 Juli 2015, diberi tanda bukti P-5;
6. Surat Somasi I Nomor : 439/MZ/CRAD/EXT/IV/2018, Tertanggal 03 April 2018, diberi tanda bukti P-6;
7. Surat Somasi II Nomor : 529/MZ/CRAD/EXT/IV/2018, Tertanggal 09 April

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, diberi tanda bukti P-7;

8. Surat Somasi III Nomor : 558/MZ/CRAD/EXT/IV/2018, Tertanggal 16 April 2018; , diberi tanda bukti P-8;

9. Surat Pemberitahuan Nomor : 631/MZ/CRAD/Eks/V/2018, Tertanggal 21 Mei 2018, diberi tanda bukti P-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan telah didengar keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan gugatannya, yang masing-masing telah bersumpah dan menerangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi I SAIFUDIN ZUHRI, S.H., M.Kn :

- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah ketemu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dari CIMB NIAGA, Tergugat adalah Debitur macet dan kemudian mengalihkan piutang ke pihak lain;
- Bahwa saksi sebagai Notaris yang membuat akta perjanjian peralihan (cessie) piutang;
- Bahwa yang di ketahui saksi tujuan dari Penggugat, untuk melakukan peralihan hak dan balik nama dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan;
- Bahwa fisik objek dan surat-surat terkait objek, sekarang sudah dibawah penguasaan Penggugat;
- Bahwa pada saat buat akta cessie tersebut, para pihak yaitu pihak bank Cimb Niaga mewakili berdasarkan surat kuasa dan pihak pembeli cessie hadir dihadapan saksi sebagai notaris;
- Bahwa peralihan piutang (cessie) tersebut beralih otomatis kepada pembeli cessie yaitu Penggugat jaminan-jaminan yang telah di agunkan oleh Debitur sebelumnya, jaminan tersebut adalah berupa SHGB;
- Bahwa yang dijaminkan tersebut SHGB No. 2175,
- Bahwa pada saat diminta keterangan saksi ada kesalahan penyebutan Nomor SHGB berdasarkan catatannya, dimana yang benarnya adalah SHGB Nomor : 2175 CURUG (copy catatan terlampir ttd oleh saksi sebagai notaris);

2. Saksi II RAMA HIDAYAT, di bawah sumpah diepersidangan pada pokoknya meberikan keteangan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa saksi membantu memasukkan data-data di akta cession;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah ketemu dengan Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa saksi adalah staf notaris yang membantu buat akta perjanjian peralihan (cession) piutang;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 2175/Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor; diberi tanda bukti TT-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Juli 2020 di lokasi objek sengketa yang terletak di Perumahan Griya Cendekia Blok D3 Kavling No. 33 Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 30 Juli 2020 yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan ini, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti maupun hal-hal yang lain dalam perkara ini dan selanjutnya mohon dijatuhkannya putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya Akta Perjanjian Pengalihan (Cession) Piutang Nomor 21 Pada tanggal 24 Juli 2019 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn antara Penggugat dengan Hidayat Adwinata, dimana menurut dalil Penggugat, mereka adalah pemilik tanah dan bangunan terletak di Perumahan Griya Cendekia Blok D. 3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan) sebagaimana tersebut dalam

Halaman 9 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat HGB No. 2175 Desa Curug seluas 75 M2 (Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 480/Curug/2006 tanggal 22 Mei 2006; dengan batas-batas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Blok D3 Kav. No. 4
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan Griya Cendekia
- Sebelah Timur : Blok D3Kav. No. 34
- Sebelah Barat : Blok D3Kav. No. 32

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan tersebut Penggugat beli dari Hidayat Adiwinata, dimana Hidayat Adiwinata membeli dari Turut Tergugat melalui pembelian cессie pada tanggal 7 Juni 2018 sebagaimana bukti pembelian berupa Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 20 pada tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan tanpa alasan yang sah walau telah dipanggil secara patut menurut hukum, maka terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dianggap telah menanggalkan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan ;

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 pada dasarnya Pasal 118 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT (H.I.R) dan Pasal 120 HIR, tidak menetapkan syarat formulasi atau bagaimana isi gugatan tersebut harus dibuat, akan tetapi, sesuai dengan perkembangan dalam praktek, ada kecenderungan yang menuntut formulasi sebuah gugatan agar disusun sedemikian rupa sehingga antara *fundamentum petendi* (posita) dengan *petitum* (apa yang diminta) saling meneguhkan dan saling terkait, karena *posita* merupakan dasar sehingga muncul apa saja yang diminta (*petitum*) oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat adalah memang merupakan hak dari Penggugat untuk menarik pihak-pihak yang didalilkan telah merugikan kepentingannya menjadi pihak Tergugat dalam perkaranya, akan tetapi Penggugat juga harus cermat dalam memilih dan memilah siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak sebelum Gugatan diajukan ;

Halaman 10 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa berdasarkan Posita Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada Posita point nomor 1 dan 2, dimana Penggugat mendalilkan jika Penggugat adalah pembeli dan pemilik atas bidang tanah dan bangunan terletak dan dikenal umum di Perumahan Griya Cendekia Blok D. 3 Kavling No. 33, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan) sebagaimana tersebut dalam sertipikat HGB No. 2175 Desa Curug seluas 75 M2 (Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 480/Curug/2006 tanggal 22 Mei 2006, yang adapun batas-batas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Blok D3 Kav. No. 4
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan Griya Cendekia
- Sebelah Timur : Blok D3 Kav. No. 34
- Sebelah Barat : Blok D3 Kav. No. 32

Menimbang, bahwa pada Posita Gugatan point nomor 3, Penggugat mendalilkan tanah dan bangunan tersebut Penggugat beli dari Hidayat Adiwinata, dimana Hidayat Adiwinata membeli dari Turut Tergugat melalui berupa Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 20 pada tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris Saifudin Zuhri, SH, M.Kn.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim tidak memperoleh informasi yang jelas mengenai seseorang yang bernama Hidayat Adiwinata karena yang bersangkutan tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat dalam perkara ini, padahal hubungan hukum antara Penggugat dengan Hidayat Adiwinata berdasarkan posita dari Gugatan tersebut sangatlah penting, karena Penggugat membeli tanah tersebut dari Hidayat Adiwinata;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Surat Gugatan dari Penggugat secara formil tidak disusun secara cermat, jelas dan lengkap, dimana Penggugat tidak menarik pihak yang menurut pendapat Majelis kedudukannya sebagai pihak yang berperkara di persidangan sangat diperlukan dalam perkara ini, guna terang dan jelasnya duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat memiliki cacat formil berupa *Error in Persona*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengakibatkan Gugatan kabur atau *Obscuur Libel* sehingga belum dapat dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini oleh Majelis Hakim ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan **Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)** , maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai Putusan ini diucapkan diperhitungan sebagaimana dalam Amar Putusan ;

Memperhatikan ketentuan Pasal 118 dan Pasal 120 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT (H.I.R) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Gugatan Penggugat **Tidak Dapat Diterima** (Niet Ontvankelijke verklaard) ;
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp. 3.383.000,00; (tiga juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : Senin tanggal 24 Agustus 2020 oleh kami: Darius Naftali, S.H., M.H..sebagai Hakim Ketua Majelis, Budi Rahayu Purnomo, S.H. dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2020 oleh Hakim Ketua tersebut degan didampingi oleh Hakm-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Candrasah, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun pihak Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Darius Naftali, S.H., M.H..

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Cbi



Panitera Pengganti,

Candrasah, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	128.000,00;
3.....P	:	Rp	75.000,00;
roses			
4.....P	:	Rp	80.000,00;
NBP			
5.....P	:	Rp	2.100.000,00;
anggilan			
6.....P	:	Rp	1.000.000,00;
emeriksaan setempat			
Jumlah	:		<u>Rp3.383.000,00;</u>

(tiga juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu)