



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Casmi Yanto Tjia, berkedudukan di Jl. Bukit Permata No. 96 BGH Sentul City, RT. 002 RW. 008, Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Windarto Hadi Saputro, S.H. beralamat di Jalan Cahaya Raya Blok O, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Bogor 16810. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2024, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Register 57/SK/Pdt/2024/PN Cjr pada tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai Penerima Kuasa dari -----

-----**Penggugat;**

Lawan:

1. **Ruth Kurniasih**, bertempat tinggal di Jl. Mustika No. 36 RT 012 RW 007, Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Timotius Noto Susilo, SE., S.H., M.M., M.Kn. Advokad, Penasihat hukum dan konsultan Hukum Pada Kantor Hukum TIM&Co Di Metropark Condominium Tower A Lantai 1 Nomor 121 Jalan Niaga Raya Blok CC Nomor 2 Pasirsari, Cikarang Utara Kabupaten Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2024, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dengan Nomor Register 122/SK/Pdt/2024/PN Cjr pada tanggal 13 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai Penerima Kuasa dari -----

-----**Tergugat I;**

2. **Kartika Adiwingu, Mba**, bertempat tinggal di Jl. TRS Rancagoong II No.10 RT. 002 RW. 004 Kelurahan Gumuruh Kecamatan Batununggal Kota Bandung, pada saat gugatan ini diajukan dialamatkan ke Lembaga Pemasyarakatan

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Kelas I Sukamiskin, di Jl. A.H. Nasution No.114,
Cisaranten Bina Harapan, Kec. Arcamanik, Kota
Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**;

Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur,
bertempat tinggal di Jl. Raya Bandung No. 61 Sadewata,
Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten
Cianjur, Jawa Barat 43281, sebagai **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 12 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 15 Februari 2024 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memperoleh dan menguasai Objek Sengketa berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tindak pidana penipuan dan pencucian uang yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT; (*Vide*: Bukti P-1 dan P-2);
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan diketahui sebelumnya Objek Sengketa diperoleh TERGUGAT II menggunakan uang dari PENGGUGAT. (*Vide*: Bukti P-1, halaman 613, barang bukti nomor 409);
3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT hendak melakukan peralihan hak dan balik nama atas Objek Sengketa tersebut, namun tidak dapat dilakukan dikarenakan dalam proses peralihan hak dan balik nama diperlukan putusan pengadilan secara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa sempat diketahui TERGUGAT I berusaha untuk meminta Notaris untuk menerbitkan sertifikat pengganti terhadap Objek Sengketa atas nama TERGUGAT I yang rencananya akan dijual kembali oleh TERGUGAT I;
5. Bahwa selanjutnya melalui gugatan ini PENGGUGAT bermaksud untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum atas Objek Sengketa agar memiliki kekuatan hukum tetap serta dapat dijadikan alas hak peralihan hak dan balik nama yang semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



6. Bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (5) Rbg, yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat.”

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, sudah selayaknya Gugatan PENGGUGAT dapat diterima di Pengadilan Negeri Cianjur;

7. Bahwa berdasarkan

Pasal 227 ayat (1) HIR, yang berbunyi:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Pasal 463 R.V. yang berbunyi:

“Apabila Jurusita hendak melakukan penyitaan dan menemukan bahwa barang-barang yang akan disita itu sebelumnya telah disita terlebih dahulu, maka jurusita tidak dapat melakukan penyitaan sekali lagi, namun ia mempunyai kewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita itu dengan Berita Acara penyitaan, yang untuk itu oleh tersita harus diperlihatkan kepadanya. Ia kemudian akan dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu memerintahkan kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 466 Rv. Berita Acara sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama”;



Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka atas Objek Sengketa oleh Pengadilan Negeri Cianjur dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atau setidaknya tidaknya sita persamaan (*Vergelijkende beslag*);

8. Bahwa berdasarkan

Pasal 46 ayat (1) KUHAP, yang berbunyi:

"Benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka dan siapa benda itu disita, atau kepada orang atau kepada mereka yang paling berhak apabila: (1) kepentingan penyidikan dan penuntutan tidak memerlukan lagi; (2) perkara tersebut tidak jadi dituntut karena tidak cukup bukti atau ternyata tidak merupakan tindak pidana; (3) perkara tersebut dikesampingkan untuk kepentingan umum atau perkara tersebut ditutup demi hukum, kecuali apabila benda itu diperoleh dan suatu tindak pidana atau yang dipergunakan untuk melakukan suatu tindak pidana."

Pasal 46 ayat (2) KUHAP, yang berbunyi:

"Apabila perkara sudah diputus, maka benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka yang disebut dalam putusan tersebut kecuali jika menurut putusan hakim benda itu dirampas untuk negara, untuk dimusnahkan atau untuk dirusakkan sampai tidak dapat dipergunakan lagi atau jika benda tersebut masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara lain."

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka perolehan dan penguasaan atas Objek Sengketa oleh PENGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

9. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta PENGUGAT sangat mengkhawatirkan TERUGATI akan mengalihkan Objek Sengketa kepada pihak lain, karena itu PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atau setidaknya tidaknya sita persamaan (*Vergelijkende beslag*) terhadap Objek Sengketa.
10. Bahwa karena kapasitas Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur sebagai TURUT TERGUGAT, maka TURUT TERGUGAT harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini dan selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan perintah untuk mencatat peralihan hak (balik nama) yang semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT;

PROVISI

Bahwa agar PENGGUGAT tidak dirugikan dan untuk mencegah beralihnya kepemilikan atau perpindahan hak atas Objek Sengketa yang bertujuan agar dapat memberikan nilai pada gugatan ini maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sebelum diberikan putusan akhir mohon diberikan putusan sela dengan memerintahkan kepada:

1. TERGUGAT I untuk menghentikan usaha peralihan hak atas Objek Sengketa sampai adanya putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
2. TURUT TERGUGAT untuk melakukan Blokir atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3124, seluas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi), yang terletak di Villa Cherry Garden 1, Jalan Jeprah No. C8, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur atas nama **TERGUGAT I**, sampai adanya putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Selanjutnya berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, mohon sekiranya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

PETITUM

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan gugatan provisional dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk menghentikan usaha peralihan hak atas Objek Sengketa sampai adanya putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk melakukan Blokir atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3124, seluas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi), yang terletak di Villa Cherry Garden 1, Jalan Jeprah No. C8, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur atas nama **TERGUGAT I**, sampai adanya putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perolehan dan penguasaan atas Objek Sengketa oleh PENGGUGAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menetapkan secara hukum, bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa;
4. Menyatakan PENGGUGAT berhak melakukan peralihan hak dan balik nama Objek Sengketa yang semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT;
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencatat peralihan hak dan balik nama yang semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atau setidak-tidaknya sita persamaan (*Vergelijkende beslag*);
7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;
8. Menyatakan Sita Jaminan atau setidak-tidaknya Sita Penyesuaian (*Vergelijkende beslag*) yang diletakkan/dicatatkan Pengadilan Negeri Cianjur adalah sah;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari TERGUGAT I;
10. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat I masing-masing hadir Kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk itu, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan;

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Panggilan Sidang Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr Tergugat II dan Turut Tergugat tertanggal 13 Maret 2024, dan Berita Acara Panggilan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr tertanggal 30 April 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, baik dari sisi formalitas maupun waktunya Majelis berpendapat bahwa pemanggilan tersebut telah dilaksanakan secara patut sehingga panggilan terhadap Tergugat II, dan Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat II, dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut, akan tetapi tetap tidak hadir ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap baik sebagai wakil atau kuasanya, maka cukup alasan bagi Majelis untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat II, dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rina Agustina, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat, dan Tergugat I diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang, bahwa, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh kuasa hukum Penggugat;

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

A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas 151 mtr² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diatasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Palasari, Jalan Blok C Nomor 8 berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I) untuk selanjutnya disebut "**Obyek Sengketa**";

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT I membeli tanah dan bangunan tersebut dari Sdr. HENDRA TIRTAMAYA, Sdri. YUSTINA HALIM dan Sdri. MARTINA HALIM pada tanggal tiga November dua ribu enam belas (3-11-2016) senilai **Rp 221.000.000,-** (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 135/2016 tanggal 3 November 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SRI MARDIATHIE, SH., PPAT Daerah Kerja Kabupaten Cianjur;
3. Bahwa TERGUGAT I membeli tanah dan bangunan tersebut dengan cara pembayaran bertahap (cicil dan/atau angsuran) yang dilakukan sejak bulan September 2016 dengan cara transfer dari rekening TERGUGAT I langsung kepada rekening penjual atas nama YUSTINA HALIM dengan total pembayaran sebesar **Rp 221.000.000,-** (dua ratus dua puluh satu juta rupiah);
4. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I dapat dibuktikan secara nyata yang akan didukung dengan bukti-bukti transfer kepada Penjual dan sejak tahun 2016 atau dari awal pembelian sampai dengan saat ini tidak pernah ada sanggahan dan/atau keberatan dari pihak manapun sampai dengan adanya Gugatan Kepemilikan Sertipikat Tanah yang diajukan oleh PENGUGAT;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:
 - (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
 - (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.;*

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr

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

6. Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03124 tercatat atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I) menunjukkan sebagai pemilik yang sah karena sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas sebidang tanah dengan luas 151 mtr² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Palasari, Jalan Blok C Nomor 8;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:
 - (1) *Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6*
 - (2) *Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*
8. Bahwa dalil poin angka 1 dalam Gugatan PENGUGAT yang memperoleh dan menguasai **Obyek Sengketa** berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tindak pidana penipuan dan pencucian uang yang dilakukan oleh TERGUGAT II terhadap PENGUGAT sebagaimana Putusan Nomor 582/Pid.B/2019/PN.Cbi adalah ngawur, sangat tidak relevan, tidak masuk akal, mengada-ada dan hanya klaim sepihak yang tidak bisa dibuktikan kebenarannya dan/atau tidak mempunyai dasar pembuktian yang akurat;
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 tercatat beberapa kali dalam Salinan Putusan Nomor 582/Pid.B/2019/PN.Cbi tersebut sebagai berikut:
 - a. **Halaman 42 - 43**

"Barang bukti Nomor 391 s/d 397 dikembalikan kepada saksi CASMI YANTO TJIA (PENGUGAT)

 - 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat."
 - b. **Halaman 319 – 328**

"Dokumen atas nama Nasabah KARTIKA ADIWINANGUN:
409) 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat."
 - c. **Halaman 319 – 328**

"Menimbang, bahwa terhadap permohonan Terdakwa di persidangan terhadap Barang Bukti tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan barang bukti yang diperoleh Terdakwa dengan

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



mempergunakan uang hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan Terdakwa terhadap saksi korban CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT), dimana korban mengalami kerugian yang begitu besar, selain itu Terdakwa tidak cukup membuktikan bahwa Barang Bukti yang disita dari Terdakwa itu adalah kepunyaan SITI SORAYA, sehingga Barang Bukti tersebut seadilnyalah dikembalikan kepada saksi CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat permohonan Terdakwa tersebut sepatutnya ditolak.;

409) 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”;

d. Halaman 542 – 561

“Menimbang, bahwa terkait dengan barang bukti, dalam sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Anggota II yaitu WUNGU PUTRO BAYU berpendapat lain dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang mengenai barang bukti:

- 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”

Oleh karena adalah barang-barang yang merupakan hasil tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa dan juga dokumen-dokumen yang terkait dengan barang-barang yang merupakan hasil yang dilakukan oleh Terdakwa maka dengan berpedoman pada Pasal 46 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, maka sepatutnya barang bukti tersebut dirampas untuk negara.”;

e. Halaman 602 – 603

“Barang bukti 391 – 397 dikembalikan kepada saksi CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT);

409) 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”;

10. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam poin angka 9 tersebut diatas sudah sangat jelas tidak ada satupun kalimat yang menyatakan jika **Obyek Sengketa** tersebut adalah milik CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT) dan jika mengacu kepada pernyataan halaman 319 – 328 yang menyatakan “Dokumen atas nama Nasabah KARTIKA ADIWINANGUN - 409) 1 (satu)

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat. adalah sama sekali tidak tepat dan bertentangan dengan fakta yang ada dikarenakan TERGUGAT I sama sekali tidak pernah kenal dan/atau bertemu dan/atau komunikasi secara langsung maupun tidak langsung dengan TERGUGAT II serta TERGUGAT I tidak pernah menyerahkan dan/atau memberikan Sertipikat Hak Milik Nomor 03124 atas **Obyek Sengketa** tersebut kepada KARTIKA ADIWINANGUN (TERGUGAT II);

11. Bahwa dalil poin angka 2 dalam gugatan PENGUGAT yang menyatakan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan diketahui sebelumnya **Obyek Sengketa** diperoleh TERGUGAT II menggunakan uang dari PENGUGAT, halaman 613 barang bukti nomor 409 adalah dalil yang ngawur, sangat tidak relevan, tidak masuk akal, mengada-ada dan tidak mempunyai dasar pembuktian yang akurat, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam poin angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 diatas maka jelas perolehan **Obyek Sengketa** milik TERGUGAT I pada tahun 2016 yaitu jauh sebelum adanya permasalahan antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT dan juga dijelaskan dalam poin angka 10 jika TERGUGAT I tidak pernah mengenal TERGUGAT II serta dalam Salinan Putusan Nomor 582/Pid.B/2019/PN.Cbi tidak dijelaskan bagaimana TERGUGAT II memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 03124 milik TERGUGAT I tersebut;
12. Bahwa dalil poin angka 2 dalam gugatan PENGUGAT yang mencantumkan Bukti P1 halaman 613 disebutkan “... *Villa sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 402/Kuta, alamat Kel. Kuta, Kec. Megamendung, Kab. Bogor, Jawa Barat, Luas 3000m² atas nama ROSE MARIA dan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 450, Desa/Kel. Kuta, Luas 2805m², NIB 10.10.37.21.00285, pemegang hak atas nama Nyonya KARTIKA ADIWINANGUN, NBA ...*” adalah sama sekali tidak ada hubungan dengan **OBYEK SENGKETA** dan/atau TERGUGAT I;
13. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan/atau Akta Jual Beli (AJB) untuk peralihan kepemilikan **Obyek Sengketa** dari TERGUGAT I kepada KARTIKA ADIWINANGUN (TERGUGAT II) dan/atau CASMI YANTO TJIA (PENGUGAT) sehingga sebagaimana ketentuan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah sangat



jelas jika tanah dan bangunan atas nama RUTH KURNIASIH, jadi secara sah adalah milik TERGUGAT I;

14. Bahwa KARTIKA ADIWINANGUN (TERGUGAT II) dan/atau CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT) yang menyatakan memiliki dan/atau merasa memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat patut diduga dan/atau dapat disangkakan telah melakukan suatu tindak pidana penggelapan sebagaimana ketentuan berikut:

a. Pasal 372 KUHP

"Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun ...";

b. Pasal 486 UU 1/2023

"Setiap orang yang secara melawan hukum memiliki suatu barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena tindak pidana, dipidana karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak kategori IV, yaitu Rp200 juta";

15. Bahwa menanggapi dalil nomor 3 dalam gugatan PENGGUGAT menyatakan "... PENGGUGAT hendak melakukan peralihan hak dan balik nama Obyek Sengketa tersebut, namun tidak dapat dilakukan dikarenakan dalam proses peralihan hak dan balik nama diperlukan putusan pengadilan secara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap", seharusnya PENGGUGAT dapat melihat secara serrat dan teliti atas **Obyek Sengketa** tersebut kapan diperoleh dan bagaimana cara memperolehnya sebagaimana telah dijelaskan dalam poin angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 diatas maka jelas perolehan **Obyek Sengketa** milik TERGUGAT I pada tahun 2016 yaitu jauh sebelum adanya permasalahan antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT dan juga dijelaskan dalam poin angka 10 dan 13 jika TERGUGAT I tidak pernah mengenal TERGUGAT II, sebagaimana juga telah dijelaskan dalam poin angka 14 diatas maka penguasaan Sertipikat Obyek Sengketa patut diduga adalah suatu perbuatan pidana sebagaimana ketentuan Pasal 372 KUHP *"Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun ..."* oleh



karenanya PENGGUGAT harus segera mengembalikan Sertipikat tersebut kepada TERGUGAT I;

16. Bahwa menanggapi dalil nomor 4 dalam gugatan PENGGUGAT yang menyatakan jika TERGUGAT I berusaha untuk meminta Notaris untuk menerbitkan Sertipikat pengganti terhadap Obyek Sengketa atas nama TERGUGAT I yang rencananya akan dijual kembali oleh TERGUGAT I adalah sangat tidak tepat, TERGUGAT I mengetahui kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor 03124 sejak tanggal 5 April 2021 pada saat TERGUGAT mencari Sertipikat Nomor 03124 tersebut dan tidak menemukannya, dan kemudian TERGUGAT I menghubungi Sdri. SRI MARDIATHIE, SH. yang merupakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Cianjur dan sebelumnya pernah membuat Akta Jual Beli Nomor 135/2016 tanggal 3 November 2016 pada saat TERGUGAT I membeli dari Sdr. HENDRA TIRTAMAYA, Sdri. YUSTINA HALIM dan Sdri. MARTINA HALIM guna meminta harga penerbitan Sertipikat baru dan telah mendapatkan harga untuk penerbitan Sertipikat baru sebesar Rp 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah);
17. Bahwa TERGUGAT I tidak mempunyai cukup uang dan merasa keberatan dengan harga yang diberikan Notaris tersebut karena dirasa sangat besar yang pada saat itu TERGUGAT I dalam kondisi keuangan yang kurang baik karena adanya pandemi Covid 19 dan harus menanggung dan membesarkan kedua anaknya beserta orang tuanya;
18. Bahwa dalil nomor 4 dalam gugatan PENGGUGAT seharusnya dapat menjelaskan secara rinci kapan TERGUGAT I melakukan komunikasi dengan Notaris pada saat akan melakukan penerbitan Sertipikat pada saat itu tidak diketahui keberadaannya (hilang), sehingga tidak menimbulkan asumsi jika TERGUGAT I berniat tidak baik atas hilangnya Sertipikat tersebut, terlebih pada saat itu TERGUGAT I sama sekali tidak tahu keberadaan Sertipikat Nomor 03124 dan tidak pernah mengetahui adanya proses hukum antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT yang melibatkan Sertipikat milik TERGUGAT I;
19. Bahwa pernyataan dalam dalil poin angka 5 dalam Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan "... PENGGUGAT bermaksud untuk mendapatkan perlindungan dan kapastian hukum atas Obyek Sengketa agar memiliki kekuatan hukum yang tetap serta dapat dijadikan alas hak peralihan hak dan balik nama yang semula atas nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGGUGAT", Kami memberikan tanggapan sebagai berikut: seharusnya

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I yang seharusnya mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum dimana TERGUGAT I adalah pemilik **Obyek Sengketa** yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dijelaskan dalam poin angka 5 diatas dan tidak pernah mengenal TERGUGAT II serta tidak pernah terlibat permasalahan dengan PENGGUGAT;

20. Bahwa pada tanggal 30 November 2022, TERGUGAT I berkunjung untuk melihat kondisi bangunan serta rencana untuk mencari orang guna memotong rumput di bagian depan yang sudah tinggi dan sangat terkejut di **Obyek Sengketa** terdapat tulisan sebagai berikut:



21. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2023, TERGUGAT I mendapat pesan melalui WhatsApp (WA) dari Sdr. M. WILDHAN PAMUNGKAS yang memperkenalkan diri sebagai Kuasa Hukum CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT) dan menyatakan jika dirinya yang memasang banner di Obyek Sengketa milik TERGUGAT I sebagaimana gambar dalam poin angka 11 diatas;
22. Bahwa tindakan memasang benner di Obyek Sengketa adalah bertentangan dengan ketentuan hukum sebagai berikut:

a. Pasal 226 HIR

Orang yang empunya barang yang tidak tetap, dapat meminta dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri, yang di dalam daerah hukumnya tempat tinggal orang yang memegang barang itu, supaya barang itu disita ...;

b. Pasal 227 HIR

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr

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)



(1) Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya;

c. Pasal 260 Rbg.

(1) Seorang pemilik suatu barang bergerak dapat memohon kepada kepala pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan orang yang memegang/menguasai barang itu, dengan cara tertulis atau lisan, agar dilakukan penyitaan atas barang yang dikuasai itu;

d. Pasal 38 KUHAP

- (1) Penyitaan hanya dapat dilakukan oleh penyidik dengan surat izin ketua pengadilan negeri setempat;
- (2) Dalam keadaan yang sangat perlu dan mendesak bilamana penyidik harus segera bertindak dan tidak mungkin untuk mendapatkan surat izin terlebih dahulu, tanpa mengurangi ketentuan ayat (1) penyidik dapat melakukan penyitaan hanya atas benda bergerak dan untuk itu wajib segera melaporkan kepada ketua pengadilan negeri setempat guna memperoleh persetujuannya.;

23. Bahwa dalam Gugatan PENGUGAT tidak menjelaskan dan/atau menerangkan adanya penetapan dan/atau perintah pengadilan untuk pemasangan benner ataupun memberitahu TERGUGAT I jika telah mendapatkan penetapan dan/atau perintah pengadilan dalam upaya menguasai **Obyek Sengketa** milik TERGUGAT I sebagaimana disampaikan dalam poin angka 20 dan 21 diatas, dan jika PENGUGAT dan/atau Kuasa Hukumnya tidak dapat memberikan bukti penetapan dan/atau perintah pengadilan kepada Kami maka kami akan melakukan proses hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Advokat kepada PENGGUGAT maupun Kuasa Hukumnya;

24. Bahwa Sdr. M. WILDHAN PAMUNGKAS mengirimkan Salinan Putusan Perkara Pidana 582/Pid.B/2019/PN Cbi terkait tindak pidana yang dilakukan oleh KARTIKA ADIWINANGUN, MBA. Alias DEWI KARTIKA Alias DEWI Alias KARTIKA (TERGUGAT II) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah turut serta melakukan tindak pidana penipuan dan pencucian uang yang dijatuhi pidana penjara selama 10 (sepuluh) tahun dan denda sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan apabila denda tersebut tidak dibayar maka diganti dengan kurungan selama 3 (tiga) bulan;
25. Bahwa pada saat mendapatkan informasi dari Sdr. M. WILDHAN PAMUNGKAS yang memperkenalkan diri sebagai Kuasa Hukum CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT), TERGUGAT I bingung dan tidak tahu harus berbuat apa, karena dirinya tidak pernah kenal dan/atau bertemu dan/atau komunikasi secara langsung dengan KARTIKA ADIWINANGUN, MBA. Alias DEWI KARTIKA Alias DEWI Alias KARTIKA (TERGUGAT II) dan Obyek Sengketa sama sekali tidak mempunyai hubungan dengan permasalahan dengan tindak pidana yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT I tidak pernah mengenal PENGGUGAT;
26. Bahwa sekitar tahun 2006 sampai dengan tahun 2016 TERGUGAT I pernah mempunyai hubungan dengan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) dan sekitar tahun 2007 Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) pernah memberikan AKTA PERKAWINAN Nomor 3748/JB/2007 tanggal 24 September 2007 yang kemudian diketahui jika AKTA PERKAWINAN tersebut tidak terdaftar (palsu) dan sebelumnya Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) pernah memberikan SURAT PERKAWINAN GEREJA yang diketahui juga palsu;
27. Bahwa TERGUGAT I mengetahui SURAT PERKAWINAN GEREJA tersebut palsu setelah menanyakan langsung kepada pihak gereja Gereja Kristen Indonesia Pinangia, Jakarta Barat yang dinyatakan oleh pegawai gereja jika SURAT PERKAWINAN GEREJA tersebut tidak pernah tercatat dan mengetahui AKTA PERKAWINAN tersebut palsu setelah melakukan pengecekan di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil sebagaimana Surat dari Unit Pengelola Dokumen Administrasi Kependudukan, Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 2594/-1.755.22 tanggal 25 September 2018, Hal Keabsahan Kutipan Akta Perkawinan yang menerangkan "**Kutipan Akta Perkawinan Nomor 3748/JB/2007 tanggal 24 September 2007 Nama TOMMY DAVID dan**

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr

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)



RUTH KURNIASIH adalah tidak terdaftar pada agenda akta perkawinan di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta;

28. Bahwa sekitar bulan Desember 2023, TERGUGAT I menanyakan kepada Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) terkait keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I) dan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) mengakui mengambil Sertipikat tersebut dan menjanjikan akan dikembalikan dalam waktu dekat, tetapi sampai dengan saat ini sertipikat tersebut tidak pernah dikembalikan bahkan menjadi **Obyek Sengketa** dalam perkara *Aquo*;
29. Bahwa mendengar penjelasan dari Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum), TERGUGAT I sangat marah dan meminta untuk segera mengembalikan sertipikat tersebut karena Obyek Sengketa tersebut adalah hasil kerjanya, dan secara berkala TERGUGAT I meminta terus kepada Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) untuk mengembalikan sertipikatnya tetapi hanya janji-janji dan janji yang tidak pernah ditepati;
30. Bahwa Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) pada akhirnya mengakui jika dirinya mempunyai permasalahan hukum dengan PENGGUGAT yaitu tidak dapat mengembalikan pinjaman sebagaimana Surat Perjanjian Kesepakatan Titipan Dana Dengan Jaminan Rekening Tabungan antara CASMI YANTO TJIA (PENGUGAT) dengan TOMMY DAVID (Almarhum) Nomor 29/XII/SPK-SDB/2027 tanggal 14 Juni 2017 dan/atau Surat Pernyataan Hutang atas nama TOMMY DAVID tanggal 9 Januari 2019 sebagaimana tercantum dalam Salinan Putusan Perkara Pidana 582/Pid.B/2019/PN Cbi dengan Terdakwa Sdri. KARTIKA ADIWINANGUN, MBA. Alias DEWI KARTIKA Alias DEWI Alias KARTIKA (TERGUGAT II);
31. Bahwa dalam Sistem Informasi dan Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Cibinong didapatkan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) bersama-sama dengan Sdr. EKO KURNIAWAN, SE. pada tanggal 18 Januari 2017 atau setidaknya pada waktu lain pada bulan Januari 2017 atau setidaknya pada waktu lain pada tahun 2017 di dakwa melakukan tindak pidana Pasal 378 ataupun Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU), jadi berdasarkan keterangan tersebut juga menunjukkan perolehan Obyek Sengketa oleh TERGUGAT I terjadi sebelum permasalahan antara TOMMY DAVID (Almarhum) ataupun TERGUGAT II, sehingga dengan rentang waktu tersebut Obyek Sengketa tidak dapat dikaitkan dengan permasalahan antara PENGUGAT dengan TOMMY DAVID (Almarhum) ataupun TERGUGAT II;



32. Bahwa sebagaimana poin angka 30 dan 31 diatas menunjukkan perolehan **Obyek Sengketa** milik TERGUGAT I terjadi tersebut sebelum adanya permasalahan hukum antara Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) dengan PENGGUGAT sehingga Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I) sama sekali tidak terkait dengan permasalahan hukum antara Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) dengan PENGGUGAT;
33. Bahwa hubungan TERGUGAT I dengan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) tersebut telah dikaruniai seorang anak laki-laki dengan nama JEDIJAH GAVRIEL DAVID (6 tahun) sebagaimana AKTA KELAHIRAN Nomor 3173-LU-27122017 tanggal 16 Januari 2018;
34. Bahwa sekitar tahun 2016 pada saat masih menjalin hubungan, Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) meminta kepada TERGUGAT I untuk mencarikan dana yang pada saat itu Sdr. TOMMY DAVID menyampaikan jika dirinya kekurangan dana dalam menjalankan kegiatan usahanya;
35. Bahwa TERGUGAT I mencari pinjaman untuk Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) kepada beberapa orang dan pihak keluarga karena pada saat itu masih percaya kepada Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) sebagai berikut:
- Bapak ALIONG sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang pada saat itu Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) menjaminkan 1 (satu) lembar cheque senilai Rp440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) yang akan dikembalikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kelender tetapi sampai dengan saat ini dana pinjaman tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) ataupun TERGUGAT II dan diketahui ternyata cheque tersebut tidak ada dananya;
 - Ibu SIBURIAN sebesar Rp 300.000.000,- yang dijanjikan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) akan dikembalikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kelender tetapi sampai dengan saat ini dana pinjaman tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum);
 - Bapak SIBUTAR-BUTAR sebesar Rp 300.000.000,- yang dijanjikan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) akan dikembalikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kelender tetapi sampai dengan saat ini dana pinjaman tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa TERGUGAT I mulai curiga dan melihat gelagat yang tidak baik dari Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) yang mulai tidak menepati janji pembayaran kepada pihak-pihak yang memberikan pinjaman tersebut walaupun pada saat itu Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) memberikan jaminan berupa Cheque senilai Rp 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) kepada Bapak ALIONG selain itu TERGUGAT I mulai mendapatkan intimidasi dari pihak-pihak yang memberikan pinjaman dan ada juga pihak lain yang juga menagih utang-utang Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) yang tidak pernah diketahui oleh TERGUGAT I sebelumnya;
37. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I merasa hidupnya terancam dan/atau terganggu atas intimidasi dan kebohongan yang dilakukan oleh Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) maka TERGUGAT I berencana mengajukan Gugatan Cerai terhadap Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) dan sebelum mengajukan gugatan cerai tersebut TERGUGAT I melakukan pengecekan keabsahan dari AKTA PERKAWINAN Nomor 3748/JB/2007 tanggal 24 September 2007 di Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Jakarta Barat yang kemudian diketahui jika AKTA PERKAWINAN tidak terdaftar (palsu) sebagaimana telah dijelaskan dalam poin angka 26 dan 27 diatas;
38. Bahwa hubungan antara TERGUGAT I dengan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) berakhir sekitar tahun 2017 dimana Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) meninggalkan TERGUGAT I dan Anaknya tanpa memberikan nafkah untuk kebutuhan keluarga bahkan Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) tidak sekalipun memberikan dana untuk keperluan anaknya seperti biaya sekolah, biaya penghidupan dan biaya-biaya lainnya, sehingga TERGUGAT I harus bekerja untuk mencukupi kebutuhan keluarga;
39. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (Untuk selanjutnya disebut UU Perkawinan) menyebutkan:
- (1) *Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya itu.*
 - (2) *Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
40. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 2 UU Perkawinan tersebut dikaitkan dengan adanya Surat Tanggapan mengenai Keabsahan SURAT PERKAWINAN GEREJA dan KUTIPAN AKTA PERKAWINAN maka sudah sangat jelas jika perkawinan antara TERGUGAT I dengan Sdr. TOMMY

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAVID (Almarhum) adalah tidak sah secara hukum dan dapat dikatakan Perkawinan tersebut tidak pernah ada;

41. Bahwa sekitar tahun 2020 TERGUGAT I mengetahui jika Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) mempunyai permasalahan hukum dan beberapa kali harus melakukan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) di Mabes POLRI sampai pada akhirnya Sdr. TOMMY DAVID (Almarhum) diputus bersalah oleh majelis hakim dan harus menjalani hukuman penjara di Lembaga Pemasyarakatan Cibinong;
42. Bahwa TERGUGAT I mendapatkan informasi jika pada tanggal 5 Maret 2024 Sdr. TOMMY DAVID meninggal dunia di Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Cibinong dan dikebumikan di Tempat Pemakaman Umum (TPU) Rajeg, Cibinong, Kabupaten Bogor;
43. Bahwa dengan meninggalnya Sdr. TOMMY DAVID maka beban utang pinjaman sebagaimana telah diuraikan dalam poin angka 23 menjadi beban tanggungan TERGUGAT I karena pinjaman utang tersebut mengatasmakan TERGUGAT I dan pada saat ini setiap bulannya TERGUGAT I harus melakukan pembayaran pokok utang kepada masing-masing pihak tersebut;
44. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2018, TERGUGAT I melangsungkan perkawinan dengan Sdr. RONI SUNARDI dan dikarenakan adanya Kekerasan Dalam Rumah Tangga (KDRT) yang dilakukan oleh Sdr. RONI SUNARDI terhadap TERGUGAT I sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan Nomor 928/K/VIII/2019/SEK PENJ tanggal 24 Agustus 2020 maka TERGUGAT I memutuskan untuk mengajukan gugatan cerai terhadap Sdr. RONI SUNARDI tanggal 9 September 2020 dengan register perkara nomor 637/Pdt.G/2020/ PNJkt.Brt. dan telah dinyatakan perkawinan putus karena perceraian tanggal 25 November 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap;
45. Bahwa perceraian TERGUGAT I dengan Sdr. RONI SUNARDI telah terbit Kutipan Akta Perceraian Nomor 3173-CR-06042021-0003 tanggal 6 April 2021, dan selama perkawinan, TERGUGAT I dan Sdr. RONI SUNARDI telah dikaruniai anak yang bernama FELICE GAVRIELLA SUHARDI (4 tahun) sebagaimana Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3173-LT-23102019-1343 tanggal 23 Oktober 2019;
46. Bahwa pada saat ini kehidupan TERGUGAT I sudah sangat sulit yang mana harus bekerja sendiri untuk menghidupi kedua anaknya JEDIJAH GAVRIEL DAVID (6 tahun) dan FELICE GAVRIELLA SUHARDI (4 tahun) serta ibunya

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



yang saat ini telah berusia 74 (tujuh puluh empat) tahun ditambah lagi harus mengembalikan utang Sdr. TOMMY DAVID karena peminjaman tersebut menggunakan nama TERGUGAT I;

47. Bahwa TERGUGAT I berniat menjual **Obyek Sengketa** guna membayar utang-utang Sdr. TOMMY DAVID yang setelah meninggal tidak meninggalkan dan/atau mewariskan apapun kepada TERGUGAT I guna menyelesaikan utang-utangnya atau setidaknya tidaknya dapat meringankan beban hidup TERGUGAT I;

48. Bahwa merujuk isi Salinan Putusan Perkara Pidana 582/Pid.B/2019/PN Cbi sama sekali tidak menjelaskan keterkaitan hubungan TERGUGAT I dengan KARTIKA ADIWINANGUN (TERGUGAT II) dan/atau CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT) yang secara sepihak mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah dengan luas 151 mtr² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Palasari, Jalan Blok C Nomor 8 berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 nya nyata-nyata adalah milik TERGUGAT I;

B. DALAM REKONPENSI

49. Bahwa semua dalil PENGGUGAT REKONPENSI atau TERGUGAT I KONPENSI dalam bagian KONPENSI digunakan dan merupakan satu kesatuan dalam REKONPENSI;

50. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum terhadap Obyek Sengketa maka TERGUGAT I mengajukan Gugatan Rekonsensi kepada CASMI YANTO TJIA sebagai PENGGUGAT KONPENSI atau sebagai TERGUGAT REKONPESI dan KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIANJUR dalam TURUT TERGUGAT KONPENSI atau TURUT TERGUGAT REKONPENSI;

51. Bahwa Gugatan Rekonsensi diatur dalam Pasal 132 (a) dan Pasal 132 (b) HIR. Selain itu diatur juga dalam Pasal 157 dan Pasal 158 RBg, Serta diatur dalam Pasal 244 Rv. dan untuk mengajukan gugatan rekonsensi, maka pihak TERGUGAT perlu memperhatikan beberapa hal, yaitu:

- GUGATAN REKONPENSI diajukan TERGUGAT KONPENSI bersama-sama dengan jawaban GUGATAN KONPENSI dari pihak PENGGUGAT;
- GUGATAN REKONPENSI hanya dapat diajukan oleh TERGUGAT pada pemeriksaan tingkat pertama, sehingga tidak mungkin diajukan pada tingkat banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. GUGATAN REKONPENSİ dari TERGUGAT beserta GUGATAN KONPENSİ dari PENGGUGAT diputus sekaligus dalam satu putusan hakim, kecuali pengadilan berpendapat lain bahwa terhadap perkara yang satu harus diselesaikan terlebih dahulu daripada perkara yang lain-nya;
52. Bahwa RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas 151 mtr² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Palasari, Jalan Blok C Nomor 8 berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ);
53. Bahwa TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ membeli tanah dan bangunan tersebut dari Sdr. HENDRA TIRTAMAYA, Sdri. YUSTINA HALIM dan Sdri. MARTINA HALIM pada tanggal tiga November dua ribu enam belas (3-11-2016) senilai **Rp221.000.000,-** (dua ratus dua puluh satu juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 135/2016 tanggal 3 November 2016 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SRI MARDIATHIE, SH., PPAT Daerah Kerja Kabupaten Cianjur;
54. Bahwa TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ membeli tanah dan bangunan tersebut dengan cara pembayaran bertahap (cicil dan/atau angsuran) yang dilakukan sejak bulan September 2016 dengan cara transfer dari rekening TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ langsung kepada rekening penjual atas nama YUSTINA HALIM dengan total pembayaran sebesar **Rp 221.000.000,-** (dua ratus dua puluh satu juta rupiah);
55. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ dapat dibuktikan secara nyata yang akan didukung dengan bukti-bukti transfer kepada Penjual dan sejak tahun 2016 sampai dengan saat ini tidak pernah ada sanggahan dan/atau keberatan dari pihak manapun sampai dengan adanya Gugatan Kepemilikan Sertipikat Tanah yang diajukan oleh PENGGUGAT KONPENSİ atau TERGUGAT REKONPENSİ;
56. Bahwa TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGGUGAT REKONPENSİ membeli Obyek Sengketa pada tahun 2016 dari jerih payahnya dalam bekerja dan perolehannya jauh sebelum permasalahan hukum antara

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II KONPENSI dengan PENGGUGAT KONPENSI atau TERGUGAT REKONPENSI;

57. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:

- (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

58. Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03124 tercatat atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENSI atau PENGGUGAT REKONPENSI) menunjukkan sebagai pemilik yang sah karena sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas sebidang tanah dengan luas 151 mtr² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Palasari, Jalan Blok C Nomor 8;

59. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:

- (1) *Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6*
- (2) *Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

60. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT KONPENSI atau TERGUGAT REKONPENSI tidak menjelaskan keterkaitan dan/atau hubungan secara tegas bagaimana hubungan TERGUGAT I KONPENSI atau PENGGUGAT

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENSİ dengan TERGUGAT II KONPENSİ dan tidak menjelaskan secara tegas bagaimana PENGUGAT KONPENSİ atau TERGUGAT REKONPENSİ memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 03124 tercatat atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENSİ atau PENGUGAT REKONPENSİ);

61. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 tercatat beberapa kali dalam Salinan putusan Nomor 582/Pid.B/2019/PN.Cbi tersebut sebagai berikut:

a. Halaman 42 - 43

“Barang bukti Nomor 391 s/d 397 dikembalikan kepada saksi CASMI YANTO TJIA (PENGUGAT KONPENSİ atau TERGUGAT REKONPENSİ)

- 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”

b. Halaman 319 – 328

“Dokumen atas nama Nasabah KARTIKA ADIWINANGUN:

- 409) 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”

c. Halaman 319 – 328

“Menimbang, bahwa terhadap permohonan Terdakwa di persidangan terhadap Barang Bukti tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan barang bukti yang diperoleh Terdakwa dengan mempergunakan uang hasil tindak pidana penipuan yang dilakukan Terdakwa terhadap saksi korban CASMI YANTO TJIA (PENGUGAT KONPENSİ atau TERGUGAT REKONPENSİ), dimana korban mengalami kerugian yang begitu besar, selain itu Terdakwa tidak cukup membuktikan bahwa Barang Bukti yang disita dari Terdakwa itu adalah kepunyaan SITI SORAYA, sehingga Barang Bukti tersebut seadilnyalah dikembalikan kepada saksi CASMI YANTO TJIA (PENGUGAT KONPENSİ atau TERGUGAT REKONPENSİ);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat permohonan Terdakwa tersebut sepatutnya ditolak;

- 409) 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”;

d. Halaman 542 – 561

“Menimbang, bahwa terkait dengan barang bukti, dalam sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Anggota II yaitu WUNGU PUTRO BAYU berpendapat lain dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang mengenai barang bukti:

- 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”;

Oleh karena adalah barang-barang yang merupakan hasil tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa dan juga dokumen-dokumen yang terkait dengan barang-barang yang merupakan hasil yang dilakukan oleh Terdakwa maka dengan berpedoman pada Pasal 46 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, maka sepatutnya barang bukti tersebut dirampas untuk negara.”;

e. Halaman 602 – 603

“Barang bukti 391 – 397 dikembalikan kepada saksi CASMI YANTO TJIA (PENGGUGAT KONPENSII atau TERGUGAT REKONPENSII);
409) 1 (satu) buah buku Sertipikat Asli Nomor 03124, Ds. Palasari, Kec. Pacet, Kab. Cianjur, Jawa Barat.”;

62. Bahwa dalam Salinan putusan Nomor 582/Pid.B/2019/PN.Cbi tersebut tidak satupun kalimat yang menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 milik PENGGUGAT KONPENSII atau TERGUGAT REKONPENSII dan/atau TERGUGAT II KONPENSII jadi Klaim kepemilikannya adalah tidak dapat dibuktikan secara nyata dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi sebenarnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT I KONPENSII atau PENGGUGAT REKONPENSII maka dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, megadili dan memutus perkara *Aqou* untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menolak permohonan PROVISI yang diajukan oleh PENGGUGAT KONPENSII atau TERGUGAT REKONPENSII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA (KONPENSII)

1. Menolak GUGATAN PENGGUGAT KONPENSII atau TERGUGAT REKONPENSII untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONPENS I atau TERGUGAT I KONPENS I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENS I atau PENGUGAT REKONPENS I) adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan luas 151 mtr² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Palasari, Jalan Blok C Nomor 8 berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENS I atau PENGUGAT REKONPENS I);
3. Menghukum PENGUGAT KONPENS I atau TERGUGAT REKONPENS I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 03124 kepada RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENS I atau PENGUGAT REKONPENS I);
4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT KONPENS I atau TURUT TERGUGAT REKONPENS I untuk mencabut blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3124 seluas 151m² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di Villa Cherry Garden I, Jalan Jeprah Nomor C8, Desa Palasari, Kabupaten Cianjur, atas nama RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I KONPENS I atau PENGUGAT REKONPENS I);
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vrraad*) meskipun ada upaya hukum apapun dari PENGUGAT KONPENS I atau TERGUGAT REKONPENS I;

DALAM KONPENS I dan REKONPENS I

1. Menghukum PENGUGAT KONPENS I atau TERGUGAT REKONPENS I untuk membayar Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini

atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Penggugat telah menyampaikan replik tanggal 22 Mei 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut Tergugat I telah menyampaikan duplik tanggal 29 Mei 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Kuasa Hukum Tergugat I, yang

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr

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

telah termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya berupa:

1. FotoCopy dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 03124 Tertanggal 8 Februari 1992 atas nama Ruth Kurniasih, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. FotoCopy dari salinan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 582/Pid.B/2019/PN Cbn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. FotoCopy dari salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 157/PID/2020/PT Bdg tanggal 20 Mei 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. FotoCopy dari salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 589 K/Pid.Sus/2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti Surat tertanda P-1 sampai dengan bukti P-4 setelah dicocokkan ternyata ditunjukkan aslinya, kecuali bukti surat berupa P-2,3, dan P-4 berupa fotocopi dari fotocopi kesemuanya bukti surat tersebut telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya berupa:

1. FotoCopy dari asli KARTU TANDA PENDUDUK PROVINSI DKI JAKARTA NIK 3173016702830005 atas nama RUTH KURNIASIH, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
2. FotoCopy dari asli KARTU KELUARGA NOMOR 3173012103230023 atas nama Kepala Keluarga RUTH KURNIASIH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
3. FotoCopy dari asli Barcode KUTIPAN AKTA KELAHIRAN Nomor 3173-LU-27122017-0362 tanggal 16 Januari 2018 atas nama JEDIJAH GAVRIEL DAVID, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3a;
4. FotoCopy dari dari asli Barcode KUTIPAN AKTA KELAHIRAN Nomor 3173-LU-27122017-0362 tanggal 24 Februari 2024 atas nama JEDIJAH GAVRIEL DAVID, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3b;

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. FotoCopy dari asli Barcode KUTIPAN AKTA KELAHIRAN Nomor 3173-L T - 23102019-1343 tanggal 23 Oktober 2019 atas nama FELICE GAVRIELLA SUHARDI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
6. FotoCopy asli KUTIPAN AKTA PERKA WINAN Nomor 3748/JB/2007 tanggal 24 September 2007 atas nama TOMMY DAVID dengan RUTH KURNIASIH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
7. FotoCopy dari asli SURA T KEABSAHAN KUTIPAN AKTA PERKAWINAN atas nama TOMMY DAVID dengan RUTH KURNIASIH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;
8. FotoCopy dari asli KUTIPAN AKTA PERCERAIAN Nomor 3173-CR-06042021-0003 tanggal 06 April 2021 antara RONI SUHARDI dengan RUTH KURNIASIH, selanjutnya pada Asli bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
9. FotoCopy dari fotocopy SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 03124, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
10. FotoCopy dari asli dari AKTA JUAL BELI NOMOR 135/2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;
11. FotoCopy dari asli REKENING KORAN BANK CENTRAL ASIA ATAS NAMA: RUTH KURNIASIH NOMOR REKENING: 8660011171 SEPTEMBER 2016, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;
12. FotoCopy dari asli PERINCIAN TAHAPAN PEMBAYARAN TANAH DAN BANGUNAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 03124 ATAS NAMA RUTH KURNIASIH (TERGUGAT I) tanggal Juli 2016 sampai dengan Juli 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10a;
13. FotoCopy print out dari Direktori putusan MA PUTUSAN NOMOR 582/Pid.B/2019/PN Cbn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-11;
14. FotoCopy dari Print out Foto spanduk dan atau banner dan atau plang yang dipasang oleh PENGGUGAT di Obyek Sengketa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;
15. FotoCopy dari Screenshot/Capture dari Handphone percakapan melalui Aplikasi WhatsApp (WA) antara TERGUGAT I dengan Sdr MUHAMAD WILDAN PAMUNGKAS, SH, 5 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13a;
16. FotoCopy dari Screenshot/Capture dari Handphone percakapan melalui Aplikasi WhatsApp (WA) antara TERGUGAT I dengan Sdr MUHAMAD WILDAN PAMUNGKAS, SH, tanggal 5 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13b;

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. FotoCopy dari Screenshot/Capture dari Handphone percakapan melalui Aplikasi WhatsApp (WA) antara TERGUGAT I dengan Sdr MUHAMAD WILDAN PAMUNGKAS, SH, tanggal 5 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13c;

Menimbang, bahwa bukti Surat tertanda T.1-1 sampai dengan bukti T.1-17 setelah dicocokkan ternyata ditunjukkan aslinya, kecuali bukti surat berupa T.1-8, 11, 12, T.1-13a, T.1-13b dan T.1-13c berupa fotocopi dari fotocopi kesemuanya bukti surat tersebut telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat tidak mengajukan Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I juga mengajukan Saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi KHAIRIAH NAULINA N, SH

- Bahwa Saksi akan menerangkan bahwa Saksi anak dari Notaris yang membuat AJB dalam perkara ini;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Notaris Sri Martati Orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui AJB yang dibuat oleh Notaris Sri Martati tahun 2016;
- Bahwa Saksi pernah melihat, warkahnya, aslinya tidak pernah lihat dan warkahnya tersimpan dikantor;
- Bahwa pihak pembeli dan Penjual dalam AJB atas nama pa Hendra atasnama Kustiana ali pihak pertama, pihak keduanya Ibu Ruth Kurniasih;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi transaksi jual beli sekitar tahun 2016;
- Bahwa Ibu Ruth menyampaikan hilang, mengatakan sertifikat ini hilang jadi kalau misalnya hilang bagaimana prosedurnya biar ada sertifikat dan Saksi jelaskan biayanya sekian-sekian;
- Bahwa yang buat AJB ini bukan Saksi, Saksi hanya membaca AJB yang sudah ada didalam protokol ibu Saksi, bukan Saksi yang membuat;
- Bahwa seingat Saksi pa Hendra sama Kristina itu pihak pertama, pihak keduanya ibu Ruth Kurniasih;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr

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

- Bahwa Saksi tidak hapal jalannya, daerahnya di daerah Cipanas Cianjur itu Saksi tidak hapal karena bukan Saksi yang buat jadi tidak terlalu hapal;
- Bahwa prosesnya tandatangan AJB semua para pihak kemudian sertifikat didaftarkan ke BPN dengan dengan lampiran AJBnya nanti dari pihak BPNnya yang membaliknamakan atas nama ibu Ruth;
- Bahwa Kalau dari segala AJBnya sama balik nama tidak ada masalah clear antara pihak kedua transaksi jual beli itu tidak ada masalah buktinya di BPN diterima terus balik nama jadi tidak ada masalah kalau di BPN;
- Bahwa Saksi tahu Ibu Ruth menghubungi Saksi permasalahannya sedang menghadapi gugatan perdata masalah uang katanya disampaikan ke Saksi terus AJBnya juga sertifikatnya hilang dipegang sama suaminya Saksi tidak tahu sertifikatnya itu berada dimana kalau selesai balik nama biasanya Saksi langsung serahkan ke yang punya;
- Bahwa Setahu Saksi suaminya Tergugat Almarhum Tomi;
- Bahwa Tergugat I Ruth Kurniasih kalau Kartika Adiminayu Tergugat II Saksi tidak kenal;
- Bahwa Dari pa Hendra, Kustiana ali itu ada 3 orang, sertifikat itu atas namanya ke pa Hendra, ibu Kustiana ali sama Martina;
- Bahwa Salinannya diserahkan sama Ibu Ruth Kurniasih, itu kerjanya ibu Saksi kalau berdasarkan SOP Kantor salinan dengan sertifikat itu pasti diserahkan kepada pembeli;
- Bahwa ibu Saksi meninggal tahun 2020 Saksi Notaris dikabupaten Boa Sulawesi Selatan;
- Bahwa Saksi Mengetahuinya setelah Ibu Ruth menghubungi Saksi;
- Bahwa Ibu Ruth menghubungi Saksi itu tahun 2021 mengatakan pada Saksi kalau sertifikat hilang bagaimana mengurusnya;
- Bahwa Pernah ada kirim foto ke Saksi, foto keadaan Villa disitu ada tulisan disita, tanya ke Saksi ini gimana, Saksi bilang tidak tahu, tanya ke Saksi itu kaya begini ini kenapa, ya bu kok rumah Saksi ditempelin seperti ini, Saksi sampaikan mungkin ada kasus, Saksi tanya pernah berperkara tidak, ibu ruth juga bilang juga kurang tahu tiba-tiba Saksi lihat sudah ada pasang

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



spanduk seperti itu terus ibu Ruth tanya ini sertifikat sebenarnya hilang jadi gimana cara mengurusnya;

- Bahwa setelah ada kasus masuk ke Pengadilan Ibu Ruth menghubungi Saksi;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi OCTO ISKANDARDINATA;

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi pernah bekerja disana tahun 2016 sampai 2017;
- Bahwa dari awal sampai akhir Saksi bekerja tidak lancar;
- Bahwa Waktu itu ikut Asuransi Aliansi, ngobrol kesemua karyawan termasuk Saksi menawarkan Asuransi itu;
- Bahwa Pada saat menawarkan kepada kita semua karyawan mulai bicara perorangan;
- Bahwa pernah, Ibu Ruth bilang kalau Villanya dalam keadaan ada plangnya;
- Bahwa Pada saat itu kan kita sudah sekian lama, bahwa Saksi kurang tahu bahwa mereka bukan suami istri ternyata urusannya sampai saat ini, Ibu Ruth cerita bahwa pernikahannya mereka palsu karena dulu cek diakta;
- Bahwa Mengenai pembelian Villa tetapi ada plang, ada plang didalam tanah;
- Bahwa Villa Cerry setahu Saksi punyanya punya ibu Ruth dulu klo sekarang Saksi tidak tahu punya siapa;
- Bahwa alasannya pa Yanto bisa menguasai Villa karena Sertifikatnya sudah di pa Yanto;
- Bahwa Kalau permasalahan pa Tomi Saksi tahu masalah penipuan penggalangan dana;
- Bahwa Dulu tahunya Ibu Ruth membeli secara pribadi;
- Bahwa Waktu itu masih bagus, sekarang tidak pernah nengok kesitu;
- Bahwa Saat itu Ibu Ruth bilang dibawa sama suaminya;
- Bahwa Saksi tanyakan kan Ibu sudah bayar, apakah Ibu ada masalah dalam pembayaran Ibu Ruth bilang juga tidak tahu;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 12 Juli 2024 telah dilaksanakan persidangan di lokasi tanah terpekara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3124 seluas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi) yang terletak di Villa Cherry Garden Jalan Jeprah Nomor C8 Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur atas nama Tergugat I dimana Penggugat, Tergugat I sepakat dengan nomor sertifikat tersebut dan batas-batasnya sesuai dengan sertifikat;

Menimbang, bahwa untuk selengkapannya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I telah mengajukan kesimpulan (*conslusie*) secara tertulis dalam persidangan secara *e-litigasi* melalui Sistem Informasi Pengadilan, masing-masing pada tanggal 19 Juli 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tuntutan provisi Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengajukan provisi untuk Tergugat I untuk menghentikan usaha peralihan hak atas Objek Sengketa sampai adanya putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR, Pasal 53 Rv maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk Tergugat I untuk menghentikan usaha peralihan hak atas Objek Sengketa sampai adanya putusan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim menilai hal ini telah memasuki pokok perkara (bodem geschiil) yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara sehingga irrelevant untuk dipertimbangkan dalam provisi dengan demikian tuntutan provisi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3124, seluas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi), yang terletak di Villa Cherry Garden, Jalan Jeprah No. C8, Desa Palasari, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur atas nama **Tergugat I**, dengan batas Sebelah Utara berbatasan dengan tembok selapis, Sebelah Timur berbatasan dengan tembok selapis, Sebelah Selatan berbatasan dengan tembok selapis, dan Sebelah Barat berbatasan dengan tembok selapis adalah milik Penggugat berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tindak pidana penipuan dan pencucian uang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat pada posita angka ke-1 (satu) Penggugat memperoleh dan menguasai Objek Sengketa berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tindak pidana penipuan dan pencucian uang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat; (*Vide*: Bukti P-1 dan P-2);

Pada Posita angka ke-2 (dua) Bahwa sebelumnya Objek Sengketa diperoleh Tergugat II menggunakan uang dari Penggugat. (*Vide*: Bukti P-1, halaman 613, barang bukti nomor 409);

Pada Posita angka ke-3 (tiga) Bahwa Penggugat hendak melakukan peralihan hak dan balik nama atas Objek Sengketa tersebut, namun tidak dapat dilakukan dikarenakan dalam proses peralihan hak dan balik nama diperlukan putusan pengadilan secara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap;

Pada Posita angka ke-5 (lima) Bahwa selanjutnya Penggugat bermaksud untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum atas Objek Sengketa agar memiliki kekuatan hukum tetap serta dapat dijadikan alas hak peralihan hak dan balik nama yang semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Juga sekaligus memikulkan beban wajib bukti kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai yang digariskan

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 163 HIR, yang menegaskan setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau gunah meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa hukum tersebut;

Menimbang, bahwa ada dua teori perumusan Fundamentum Petendi atau dalil gugatan yang pertama dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Yang kedua yang menjelaskan peristiwa kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan;

Menimbang, bahwa dari kedua Teori tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat memperoleh dan menguasai Objek Sengketa berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas tindak pidana penipuan dan pencucian uang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat, dalam hal ini Majelis menilai selama Proses persidangan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan dan antara Tergugat II dengan Tergugat I apa hubungannya, sehingga terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 03124/Desa Palasari Atas nama Ruth Kurniasih (Tergugat I) dikuasai oleh Penggugat, sehingga terhadap Petitum angka ke-3 (tiga) yang menetapkan secara hukum, bahwa Penggugat sebagai Pemilik sah atas Objek Sengketa dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat atau Posita dari angka ke-1,2,3,4,dan posita angka ke-5 (lima), sehingga Majelis Menilai gugatan Penggugat atas objek gugatan tidak jelas, dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti Hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974. Dalam Putusan ini dinyatakan antara lain suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah terperkara tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai Pemilik, penyewa, atau Pemakai, sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Hak atas objek Gugatan Tidak jelas dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. dimana gugatan Hak atas Objek Gugatan

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak jelas, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna. maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonsensi:

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan rekonsensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena gugatan kompensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan Penggugat Rekonsensi juga pada pokoknya mendalilkan hal yang sama, maka telah terdapat hubungan yang erat antara gugatan kompensi dengan gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan kompensi dengan rekonsensi dan putusan yang dijatuhkan dalam gugatan kompensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. maka dalam kasus seperti ini: - Putusan rekonsensi asesor mengikuti putusan kompensi; - Dengan demikian oleh karena putusan kompensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonsensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima; (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 477).

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 menyatakan ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan kompensi, kemudian putusan yang dijatuhkan dalam gugatan kompensi berupa gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan kompensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan kompensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan yang dijatuhkan terhadap gugatan kompensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima maka gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Kompensi dan Rekonsensi:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Kompensi/Tergugat

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 162 RBg/136 HIR dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Konpensi:

Dalam Provisi

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonpensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp.2.951.500,00 (Dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2024, oleh kami, Erli Yansah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Noema Dia Angraini, S.H. dan Jessie Sylvia Kartika Siringo Ringo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr tertanggal 5 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Asep Saepuloh, S.H., Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Cianjur, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat melalui prosedur *e-litigasi* selaku pengguna

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar masing-masing Kuasa Penggugat melalui e-mail :
hadi.legal@cahayabuana.co.id Tergugat melalui e-mail: timothyns@gmail.com,
akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat
II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Noema Dia Anggraini, S.H;

Erli Yansah, S.H.

Jessie Sylvia Kartika Siringo ringo, S.H.

Panitera Pengganti,

Asep Saepuloh, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp551.500,00;
4. Biaya PNBP Panggilan	:	Rp40.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan setempat	:	Rp2.200.000,00;
6. Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp2.000.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00
8. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.951.500,00;</u>

(Dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu lima ratus rupiah)