



PUTUSAN

Nomor 43/PDT.G/2015/PN.Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

1. **LOUISE MARIE VIRGO NELWAN**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3273147108360003, Warga Negara Indonesia, Pensiunan, beralamat di Jalan Cisokan No. 58 D RT.001 RW.007 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung, Jawa Barat untuk selanjutnya bertindak sebagai **Istri** dari **Almarhum Zacheus Martinus Samuel** ("Penggugat I");
2. **EUGENIE ANTHONETTE SAMUEL**, ("nama sekarang **Ennie Anissa Samuel**"), Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3273145507640007, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Cisokan No. 58 D RT.001 RW.007 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung, Jawa Barat, untuk selanjutnya bertindak sebagai **Anak pertama** dari **Almarhum Zacheus Martinus Samuel** ("Penggugat II") ;
3. **LEONARD MARTINUS JOHAN SAMUEL**; Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3273180202660001, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rancakendal No. 175 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, Jawa Barat, untuk selanjutnya bertindak sebagai **Anak kedua** dari **Almarhum Zacheus Martinus Samuel** ("Penggugat III") ;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. SYAMSUL B. ILYAS, S.H., 2. YANI N. PURNAMADEWI, S.H., 3. ENDAH MAYANGSARI JOHAN, S.H., 4. RINA MARINA SIAHAAN, S.H., 5. RAINER K.F. WAGYU, S.H. dan 6. MILKI USMAN, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SYAMSUL BAHRI ILYAS & PARTNERS beralamat di Pondok Pinang Center C – 20, Jl. Deplu Raya, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta 12310 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2015 yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor register 99/SK/Pdt/2015/PN.DPK tertanggal 5 Maret 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- PARA PENGGUGAT:

L A W A N

1. **ETTY SAMUEL**, beralamat di Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat(selanjutnya disebut sebagai "**Tergugat I**")
2. **YAHYA LUKAS**, beralamat di Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai "**Tergugat II**")

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.SUGIONO, S.H.dan 2. NUR SAIFUL RAUF, SH, para Advokat di Kantor 'Atorneys & Legal Consultans Sugiono & Co", Jl. Selata Sunda VIII D9 No. 25, Kelurahan Lesanpuro, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, Jawa

Halaman 2 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 April 2015 yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor register 163/SK/Pdt/2015/PN.DPK tertanggal 15 April 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- PARA TERGUGAT:

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi Jawa Barat Cq. Kepala

Badan Pertanahan Nasional Kota Depok beralamat di Sub Perkantoran Kota Depok, Jl. Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai “Turut Tergugat”) Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. BISYAHRI, SH.MH., 2. IMAM ISNANDAR, SH., 3. HOTBEN SIRAIT, SH.MH., dan 4. BAMBANG IRWANTO, keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang Depok (sekarang Perumahan Grand Depok City), untuk selanjutnya disebut sebagai -----TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca dan memperhatikan Gugatan Para Penggugat, Jawab jinawab Para Pihak serta surat – surat bukti di persidangan;
- Telah membaca dan memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok nomor 43/Pdt.G/2015/PN.DPK tanggal 10 Maret 2015 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus Perkara ini;
- Telah membaca dan memperhatikan Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok nomor 43/Pdt.G/2015/PN.DPK tanggal 6

Halaman 3 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Agustus 2015 yang menolak Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat – surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar keterangan Saksi – saksi dan Keterangan Pihak yang berperkara;
- Setelah memperhatikan bukti – bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 3 Maret 2015 , yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 5 Maret 2015 dibawah Register Perkara Nomor 43/Pdt.G/2015/PN.Dpk, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 Desember 1959 **Almarhum Zacheus Martinus Samuel** atau dikenal juga dengan nama Z.M Samuel atau Samuel Z.M merupakan seorang **karyawan Pabrik Mesin** yang semasa hidupnya memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) [**“Tanah dan Bangunan”**] dengan cara pembelian yang sah dari Nj. E. Ninkuela / Noordhoorh dengan perincian harga rumah senilai Rp. 12.000,- (dua belas ribu Rupiah) dan harga tanah senilai Rp. 38.000,- (tiga puluh

Halaman 4 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ribu Rupiah) sehingga total pembelian Tanah dan Bangunan adalah senilai Rp. 50.000,- (lima puluh ribu Rupiah) sesuai dengan **kuitansi pembelian** dan berdasarkan **Surat Pendjualan Mutlak Sebidang Tanah/Pekarangan berikut sebuah rumah tertanggal 17 Desember 1959** yang diketahui dan dilegalisir oleh Lurah Depok No. 109/12/Pm/59 tertanggal 18 Desember 1959 dimana isinya menjelaskan Nj. E. Ninkuela / Noordhoorh telah menjual tanah dan bangunan tercatat dalam daftar C-No. 864 Persil 52 kepada **Almarhum Zacheus Martinus Samuel** alias Z.M Samuel alias Samuel Z.M dahulu dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Sawah / Nj. Jacob
- Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Pasar Baru
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture / Jalan Dewi Sartika No.8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

2. Bahwa pada tanggal 20 Juni 1959 sebelum dilakukan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Almarhum Zacheus Martinus Samuel terlebih dahulu meminjam uang kepada Bank Simpan Pindjam Atmo Setyo Bogor sebesar Rp. 36.000,- (tiga puluh enam ribu Rupiah) guna membeli tanah dan bangunan yang tercatat dalam daftar C-No. 864 Persil 52 tanah seluas 1.600 M2 dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 dahulu dengan batas-batas :

Halaman 5 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Sawah / Nj. Jacob
- Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Pasar Baru
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture/ Jalan Dewi Sartika No. 8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

dimana posisi Almarhum Zacheus Martinus Samuelse laku Pihak Pertama sedangkan Bank Simpan Pindjam Atmo Setyo Oetomo Bogor selaku Pihak Kedua berdasarkan **Surat pada menjatakan perdjandjian "Creditverband" tertanggal 20 Juni 1959**, dimana isinya Pihak kedua memberikan pinjaman uang kepada Pihak pertama sebesar Rp. 36.000,- (tiga puluh enam ribu Rupiah) yang harus di bayar lunas dalam 20 (dua puluh) angsuran bulanan berturut-turut sebanyak Rp. 1.800,- (seribu delapan ratus Rupiah) dan setiap angsuran harus di bayar sebelum tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 1 Juli 1959 sampai dengan tanggal 10 Februari 1961 Pihak Pertama dibebankan angsuran pertama, dimana dalam hal ini telah dilakukan pelunasan oleh Almarhum Zacheus Martinus Samuelsejak tanggal 22 Januari 1960;

3. Bahwa setelah Almarhum Zacheus Martinus Samuel membeli Tanah dan Bangunan tersebut, berdasarkan Surat Pendjualan Mutlak Sebidang Tanah/Pekarangan berikut sebuah rumah tertanggal 17 Desember 1959 yang diketahui dan dilegalisir oleh Lurah Depok No.

Halaman 6 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



109/12/Pm/59 tertanggal 18 Desember 1959, pada tanggal 19 Februari 1960 diterbitkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dengan catatan beli dari daftar C-No. 864 Persil 52 tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi);

4. Bahwa sejak pembelian Tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut di atas Almarhum Zacheus Martinus Samuelpindah domisili dari Depok ke Bandung karena urusan pekerjaan kemudian terhadap Tanah dan Bangunan tersebut, ditiptkan oleh Almarhum Zacheus Martinus Samuel kepada Tergugat I selaku Adik Kandung Almarhum Zacheus Martinus Samuelgunadijaga dan dirawatmengingat pada tahun 1959-1961 Tergugat I tidak mempunyai tempat tinggal karena bisnisnya sedang mengalami kendala dan terkait penitipan Tanah dan Bangunan tersebut, Almarhum Zacheus Martinus Samueljugamenitipkan kepada Tergugat I seluruh surat-surat **asli** jual-beli, kuitansi, Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan surat-surat lain terkait Tanah dan Bangunan dengan asumsi apabila ada sesuatu hal terkait dengan Tanah dan Bangunan tersebut, maka demi efisiensi seluruh dokumen dan surat-surat tersebut ditiptkan kepada Tergugat I;
5. Bahwa pada tanggal 14 Desember 1963 Almarhum Zacheus Martinus Samuelmenikah dengan Penggugat I berdasarkan Surat Nikah No. 48 diterbitkan oleh GPIB cabang Gereja Protestan di Indonesia di Kota Bandung. Selama pernikahanantara Almarhum Zacheus Martinus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samueldengan Louise Marie Virgo Nelwantelah dikaruniai 2 (dua) anak yang Sah (*natuurlijk kind*), yaitu :

- Eugenie Anthonette Samuel, perempuan, lahir di Bandung pada tanggal 15 Juli 1964 sebagai Anak dari suami-istri Almarhum Zacheus Martinus Samueldengan Louise Marie Virgo Nelwan, berdasarkan Akta Kelahiran No.63/ 1964 tanggal 18 Juli 1964 yang diterbitkan oleh kantor catatan sipil Bandung dan telah di legalisasi oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 20 Juli 1964,;
- Leonard Martinus Johan Samuel, laki-laki lahir di Bandung pada tanggal 02 Februari 1966 sebagai Anak dari suami-istri Almarhum Zacheus Martinus Samueldengan Louise Marie Virgo Nelwan, berdasarkan Akta Kelahiran No. 8/1966 tanggal 04 Februari 1966 yang dikeluarkan oleh kantor catatan sipil Bandung dan telah di legalisasi oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Februari 1966;

6. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Waris No. 20 tanggal 08 Mei 2014 yang di sahkan dan di legalisasi oleh Pengadilan Negeri Bandung menyatakan bahwa **Eugenie Anthonette Samuel** ("nama sekarang **Ennie Anissa Samuel**"), Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3273145507640007, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Cisokan No. 58 D RT.001 RW.007 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung, Jawa Barat dan **Leonard Martinus Johan Samuel**, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3273180202660001, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rancakendal No. 175 RT. 005 RW. 001 Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler,

Halaman 8 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Bandung, Jawa Barat merupakan **Para Ahli Waris yang Sah** dari **Almarhum Zacheus Martinus Samuel** dengan Louise Marie Virgo Nelwan, sehingga dengan demikian Para Penggugat merupakan pemilik yang Sah yang dilindungi oleh Undang-Undang terhadap **Tanah dan Bangunan dengan dasar Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180** ;

7. Bahwa pada tanggal 21 Desember 1973 Zacheus Martinus Samuel meninggal dunia berdasarkan Kutipan Akte Kematian No. 41/1973 tahun 1973 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Bandung, yang mana kutipan akta kematian tersebut baru diterima oleh Louise Marie Virgo Nelwan pada tanggal 2 Maret 1981;
8. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Zacheus Martinus Samuel bersama Para Penggugat sering datang berkunjung ke lokasi Tanah dan Bangunan tersebut dan selama kunjungan Para Penggugat diberikan tempat yang terbaik oleh Tergugat I yaitu sebuah kamar yang terletak di depan rumah dengan kamar yang paling besar dari kamar-kamar lain yang ada di rumah tersebut, dan tidak hanya itu sejak Almarhum Zacheus Martinus Samuel meninggal dunia tahun 1973 Para Penggugat dari Bandung masih sering berkunjung ke Depok guna melihat Tanah dan Bangunan miliknya tersebut yang dirawat dan di jaga oleh Tergugat I dan diperlakukan sama seperti layaknya Almarhum Zacheus Martinus Samuel masih hidup;
9. Bahwa kemudian sekitar tenggang waktu tahun 1981-1982 Penggugat I pernah tinggal di Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) guna melanjutkan sekolah di SMA Mardiyuana Kota Depok kelas 1 SMA akan tetapi tidak betah dikarenakan selama tinggal disana mendapat perlakuan yang tidak menyenangkan dari Tergugat I beserta keluarganya sehingga selanjutnya berhenti sekolah 1 (satu) tahun dan melanjutkan sekolah di Bandung;

10. Bahwa tenggang waktu tahun 1981-1988 hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat I kurang baik, kemudian sekitar tahun 1988 sampai dengan 2014 telah terjadi korespondensi antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang isinya meminta penyelesaian atas Tanah dan Bangunan milik Almarhum Zacheus Martinus Samuelyang dikuasai **Tergugat I** dengan cara baik-baik dan kekeluargaan, akan tetapi Tergugat I berdalih mengalami kesulitan untuk menjual Tanah dan Bangunan milik Almarhum Zacheus Martinus Samueltersebut;
11. Bahwa sekitar tahun 2004 Para Penggugat pernah datang mengunjungi Tergugat I dan meminta penyelesaian terhadap permasalahan Tanah dan Bangunan tersebut dan saat itu salah satu anak Tergugat I pergi dari Tanah dan Bangunan tersebut serta tidak menyambut kedatangan Para Penggugat, kemudian Para Penggugat diterima oleh Tergugat I akan tetapi Tergugat I masih menyatakan hal yang sama bahwa penjualan Tanah dan Bangunan tersebut belum terealisasi dan meminta waktu Para Penggugat untuk sabar, di hari yang sama Para Penggugat meminta segala surat Tanah dan Bangunan atas nama Almarhum Zacheus Martinus

Halaman 10 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Samueldimanapada saat itu Tergugat I mengeluarkan surat-surat asli Tanah dan Bangunan tersebut dan menunjukan kepada Para Penggugat akan tetapi Para Penggugat tidak diperkenankan membawa surat-surat asli tersebut melainkan Tergugat I hanya memberikan *fotocopy* surat-surat atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Para Penggugat, tanpa ada alasan yang jelas dan beralasan hukum Tergugat I mengapa tidak dapat menyerahkan surat-surat asli atas Tanah dan Bangunan kepada Para Penggugat, padahal Tergugat I mengetahui secara pasti Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan tersebut.;

12. Bahwa kemudian diketahui diantara *fotocopy* yang diterima oleh Para Penggugat tersebut terselip sebuah *fotocopy* sertipikat Hak Milik No. 986 di atas lokasi Tanah dan Bangunan telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tingkat II Bogor pada tanggal 04 September 1986, yang sekarang telah dimekarkan menjadi yurisdiksi administrative Turut Tergugat, dimana dalam sertipikat tersebut tertera atas nama Ny. E. Samuel *in casu* Tergugat I ("SHM No. 986")
13. Bahwa setelah melihat, meneliti SHM No. 986 atas nama Tergugat I ternyata dalam gambar situasi No. 4840/1986 dengan tanah yang berbentuk persegi panjang termasuk sket gambar dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Utara : Nj. Jacob
- Timur : Tanah Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Dewi Sartika dahulu Jalan Pasar Baru
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;



- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture/ Jalan Dewi Sartika No. 8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Para Penggugat dengan ini menyatakan sama persis dan identik dengan gambar sket yang tertera dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 milik Para Penggugat;

14. Bahwa setelah Para Penggugat menerima *fotocopy* surat-surat tersebut dari Tergugat I maka beberapa kali Para Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat I, yaitu : (i) pada tanggal 9 Oktober 2004 Para Penggugat mengirim surat kepada Tergugat I yang isinya untuk meminta haknya berupa pengembalian atas Tanah dan Bangunan kepada Para Penggugat, dan mempertanyakan mengenai pembuatan sertipikat atas nama Tergugat I di atas lokasi Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat; (ii) pada tanggal 9 Oktober 2008 Para Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat I agar meminta Tanah dan Bangunan berikut suratnya kepada yang berhak yaitu Para Penggugat akan tetapi kedua surat tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat I, hal tersebut menunjukkan Tergugat I tidak dapat menerangkan dasar pembuatan sertipikat atas namanya;
15. Bahwa tenggang waktu tahun 2008-2014 Para Penggugat praktis tidak melakukan korespondensi apapun kepada Tergugat I, kemudian sekitar awal tahun 2014 Penggugat II tanpa disengaja melihat iklan di situs RumahDijual.com yang isinya menyatakan **TANAH DIJUAL : DIJUAL BANGUNAN DAN TANAH JL. DEWI SARTIKA DEPOK**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAMA dengan penawaran tertera Sertipikat Hak Milik seluas 1.350 M2 luas bangunan 300 M2 dapat menghubungi Yahya Lukas dengan No. telepon 021 – 41399660, saat itu Para Penggugat kaget bahwa tanah miliknya hendak dialihkan oleh Tergugat I dengan menyuruh Yahya Lukas *in casu* Tergugat II kepada Pihak lain senilai Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar Rupiah), lalu kemudian Para Penggugat menunjuk Penasihat Hukum guna menanggapi permasalahan hukum tersebut, selanjutnya langkah Kuasa Hukum Para Penggugat adalah dengan melakukan Somasi kepada Tergugat I pada tanggal 16 April 2014 sesuai surat No. Ref.351/SBI-1.3.05/IV yang isinya meminta dilakukan pengosongan terhadap Tanah dan Bangunan tersebut dan mengembalikan segala Hak yang merupakan Hak Para Penggugat dan tidak hanya itu Kuasa Hukum Para Penggugat memberikan surat No. 355/SBI.1.12/IV tanggal 17 April 2014 kepada Turut Tergugat agar dilakukan pemblokiran terhadap SHM. No. 986 menurut hukum yang berlaku dan atas hal tersebut telah diblokir oleh Turut Tergugat sesuai dengan surat No. DI.306, No. Berkas 27539/2014, ID berkas 102727539/2014 tertanggal 17 April 2014;

16. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria "**Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas Tanah**" Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya ("**peralihan hak**") dan menurut doktrin John Locke "*Ownership of property is a*

Halaman 13 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



natural right and that the purpose of Government is to protect and preserve natural property right” dimana dengan tegas **Para Penggugat tidak pernah mengalihkan, menjual, menggadaikan, menyewakan, memberikan kuasa jual, melakukan pengikatan atau menerima uang atas pembayaran** terhadap tanah dan bangunan milik **Para Penggugat** berdasarkan **Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180** yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 dalam bentuk pengalihan Hak atau pengoperan Hak apapun dan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;

17. Bahwa apabila dicermati terhadap SHM No. 986 selain memiliki lokasi yang sama dengan Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat, yang perlu dijadikan catatan adalah dasar SHM No. 986 adalah berasal dari Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel sedangkan di atas Tanah dan Bangunan tersebut telah ada pemilik hak sebelumnya yaitu **Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180** atas nama almarhum **Zacheus Martinus Samuel** sehingga dengan demikian terlihat dengan jelas, dan terang benderang dapat dipastikan terhadap dasar pembuatan SHM No. 986 yaitu Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel, **diperoleh dengan cara yang tidak benar** dan **dasar SHM No. 986 adalah Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas**



nama E. Samuel diragukan kebenarannya menurut hukum karena terdapat bukti kepemilikan Hak sebelumnya di atas Tanah objek perkara SHM No. 986;

18. Bahwa terdapat fakta-fakta hukum yang **janggal dan cacat hukum** yaitu apabila diteliti lebih mendalam terhadap dasar hak Tergugat I berupa Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel ternyata diterbitkan pada tanggal 01 Januari 1982 dimana dihubungkan dengan Kalender Nasional Republik Indonesia pada tanggal 01 Januari 1982 dan dicocokkan **ternyata dinyatakan sebagai hari libur nasional**, hal tersebut menunjukkan dengan jelas, terang benderang, tidak terbantahkan dasar Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel yang diajukan oleh Tergugat I dalam rangka penerbitan SHM No. 986 tahun 1986 atas nama Ny. E. Samuel kepada Turut Tergugat adalah diperoleh dengan cara yang tidak logis sehingga dengan demikian menjadi **cacat hukum** maka dengan sendirinya segala turunan yang didapat dari dasar Letter C-No. 135 Persil 52 D-I . yaitu SHM No. 986 atas nama E. Samuel sudah seharusnya menjadi **batal demi hukum**;

19. Bahwa dengan diterbitkannya SHM No.986 menunjukkan Turut Tergugat tidak menerapkan prinsip-prinsip asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu tidak mencermati dan meneliti fakta serta bukti hukum yang sah, sehingga Para Penggugat selaku pihak yang berhak terhadap Tanah dan Bangunan tersebut akan dirugikan. Kesalahan tersebut juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di Badan Pertanahan Nasional RI sebagai alat kelengkapan negara yang mengakibatkan terciptanya administrasi pertanahan yang

Halaman 15 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



tidak tertib, sehingga Para Penggugat menyatakan Tergugat I, Tergugat II dengan Turut Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama **terbukti secara Sah dan menyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum** yaitu menerbitkan SHM No. 986 dengan dasar Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel yang **cacat hukum dan tidak benar**

20. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum menyatakan perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan lainnya (dalam arti sempit) sedangkan dalam arti luas perbuatan melawan hukum yaitu suatu perbuatan yang bertentangan dengan adat, moral, dan kepatutan ;
21. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seorang Penggugat berhak memperoleh ganti kerugian apabila dapat membuktikan adanya 4 (empat) unsur dari suatu perbuatan melawan hukum. Dalam perkara ini, ke empat unsur tersebut telah terbukti secara nyata berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- **Unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige oversheidsdaad*):**

Terbukti dengan jelas dan terang benderang Tergugat I memperoleh **Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat** tanpa Peralihan hak, dari Para Penggugat selaku pemilik Tanah dan Bangunan yang sah dan perolehan Tergugat I atas Tanah dan Bangunan dengan cara-cara yang janggal dan tidak sepatutnya menurut hukum yaitu dengan cara **membuat atau memalsukan surat Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuelyang**



diterbitkan pada tanggal 01 Januari 1982 padahal patut diketahui secara umum tanggal tersebut merupakan hari libur nasional, sehingga jelas dasar-dasar perolehan dan proses persertipikatan SHM No. 986 tahun 1986 adalah tidak sah dan dilakukan dengan cara melanggar hak-hak Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan. Terbukti dengan jelas dan terang benderang berdasarkan fakta yang ada tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Turut Tergugat secara melawan hukum, dimana sejak awal mengetahui terdapat kejanggalan surat Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel yang dijadikan dasar persertipikatan tidak didasari dengan perolehan Hak atau Peralihan Hak yang jelas dan surat Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel tersebut tertera tanggal 01 Januari 1982 yang merupakan hari libur nasional, apakah Patut dan Pantas penerbitan SHM No. 986 dapat diberikan kepada Tergugat I?, maka dengan sendirinya Turut Tergugat dapat dikatakan bertentangan dengan prinsip ke hati-hatian (*zorgvuldigheid*) yaitu bertentangan dengan hukum dan kepatutan sedangkan terhadap SHM No. 986 tahun 1986 harus dinyatakan tidak berlaku lagi atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan tindakan seolah-olah sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan dengan melakukan penawaran untuk dilakukannya penjualan atas Tanah dan Bangunan tanpa seijin

Halaman 17 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



dan sepengetahuan Para Penggugat dengan menawarkan Tanah dan Bangunan melalui situs **RumahDijual.com**;

- **Unsur kesalahan:**

Perbuatan melawan hukum yang dengan sengaja telah memalsukan riwayat perolehan tanah berupa surat Letter C-No.

135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel dan surat-surat lainnya

sehingga diterbitkannya SHM No.986 yang dilakukan oleh Tergugat

I adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 263 Kitab Undang-

Undang Hukum Pidana dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat

II yang telah melakukan penawaran penjualan atas Tanah dan

Bangunan yang bukan merupakan haknya, jelas bertentangan

dengan ketentuan Pasal 263 Jo. 55 KUHP dan tindakan Turut

Tergugat karena kelalaiannya telah menerbitkan SHM No.986

tanpa melakukan pemeriksaan secara cermat atas data fisik dan

data yuridis maupun tidak menaruh curiga atas permohonan

Hak dan data yang disajikan oleh Tergugat I yaitu dasar atau cara

perolehan Hak atas Tanah adalah bertentangan dengan peraturan

pendaftaran tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan

Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sesuai

dengan *Pasal 2 ayat 1 "pendaftaran tanah diselenggarakan desa*

demi desa atau daerah (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah

ini disebut : desa); *Pasal 2 ayat 2 "Menteri Agraria menetapkan*

saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah secara lengkap di

sesuatu daerah"; *Pasal 3 ayat 1 "dalam daerah-daerah yang*

ditunjuk menurut Pasal 2 ayat 2 semua bidang tanah diukur desa

Halaman 18 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



demis desa”, Pasal 3 ayat 2 “sebelum sebidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan : a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya” dan selain itu sesuai doktrin dalam ilmu hukum pelanggaran terhadap ketentuan hukum positif adalah jelas merupakan suatu kesalahan;

Unsur kerugian,:

Akibat adanya tindakan-tindakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat maka jelas Penggugat telah menderita kerugian secara materiil dan immateriil, kerugian materiil dapat dengan secara nyata dibuktikan dengan tidak dikuasainya Tanah dan Bangunan terhitung sejak Para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk pengembalian Tanah dan Bangunan yaitu sejak tahun 2004 sampai dengan diajukannya gugatan *aquo* dikali Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yaitu sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dan kerugian secara immateriil karena Para Penggugat sudah sekian lama tidak dapat melakukan penguasaan tanah yang secara hukum adalah miliknya karena dikuasai oleh Tergugat I, dan hal tersebut juga telah menguras waktu dan tenaga Para Penggugat guna mendapatkan haknya atas Tanah dan Bangunan, walaupun kerugian ini tidak dapat dinilai dengan materi namun untuk memudahkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini maka kerugian immateriil yang diderita oleh Para Penggugat adalah setara dengan nilai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah);



- **Unsur kausalitas;**

Terbukti lewat fakta yang konkrit bahwa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah akibat langsung dari tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut di atas yaitu dengan hilangnya hak Para Penggugat dan tidak dapat mengusahakan atas Tanah dan Bangunan seperti telah tersebut diatas;

20. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini jelas dapat dibuktikan kebenarannya lewat fakta-fakta tersebut di atas, maka adalah wajar dan beralasan hukum jika Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menyatakan **Tergugat I, Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat** dan oleh karenanya wajib mengembalikan Tanah dan Bangunan dalam keadaan semula kepada Para Penggugat dan menyatakan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 adalah milik Sah Para Penggugat selaku Ahli Waris Almarhum Zacheus Martinus Samuel;
22. Bahwa karena **Tergugat I, Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat** maka haruslah dinyatakan **surat Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel tidak sah karena melawan hukum yang diperoleh dengan cara yang diragukan kebenarannya;**
23. Bahwa karena **surat Letter C-No. 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel tidak sah karena melawan hukum** maka haruslah dinyatakan



segala turunan dari Surat Letter C-135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel berupa SHM No. 986 Tahun 1986 atas nama E. Samuel tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas Tanah dan Bangunan;

24. Bahwa SHM No. 986 Tahun 1986 atas nama E. Samuel tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak karena melawan hukum, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memerintahkan Tergugat I, Tergugat II maupun mereka yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat : **(i) tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat in casu dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) ; dan (ii) Surat Asli Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180** dalam keadaan semula dan bila perlu pelaksanaannya dilakukan atau setidaknya tidaknya dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (**Polisi**);
25. Bahwa guna menjamin terpenuhi tuntutan Para Penggugat di atas agar tidak sia-sia (*ilusioner*) dan mencegah itikad buruk dari Tergugat I, dan Tergugat II yang secara terbuka mempunyai niat untuk mengalihkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak lain (*Juridische Levering*) dan Turut Tergugat dikhawatirkan melakukan proses balik nama atas Tanah dan Bangunan tersebut (*overschiving*),

Halaman 21 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sangat beralasan hukum dengan merujuk pada Pasal 227 HIR Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat karena kewenangannya (*Ex Officio*) berkenan meletakkan sita jaminan CB (*conservatoir beslag*) atas :

- Sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat in casu dahulu tanah seluas 1.600 M2 dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 tercatat atas nama almarhum **Zacheus Martinus Samueldahulu** dengan batas-batas;

- Utara : Sawah / Nj. Jacob
- Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Pasar Baru
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture/ Jalan Dewi Sartika No. 8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

26. Bahwa guna mencegah Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan secara sukarela dalam melaksanakan isi putusan perkara *aquo*, Para Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta

Halaman 22 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) setiap harinya apabila lalai maupun terlambat dalam melaksanakan isi putusan perkara *aquo*;

27. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang sangat kuat, maka adalah wajar dan beralasan hukum jika Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini bersifat ***uitvoerbaar bij voorraad*** (dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, verzet, banding ataupun kasasi);

Maka atas dasar uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Majelis Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ***in litis*** berkenaan menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) tercatat atas nama almarhum **Zacheus Martinus Samueldengan** batas-batas;

- Utara : Sawah / Nj. Jacob
- Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Pasar Baru

Halaman 23 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture/ Jalan Dewi Sartika No. 8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

4. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan CB (Conservatoir Beslag) atas ;

Sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat in casu dahulu tanah seluas 1.600 M2 dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 tercatat atas nama almarhum **Zacheus Martinus Samuel** dengan batas-batas;

- Utara : Sawah / Nj. Jacob
- Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Pasar Baru
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA;

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture/ Jalan Dewi Sartika No. 8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku Letter C-135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel karena diperoleh secara melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan SHM No. 986 Tahun 1986 atas nama E. Samuel adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menyimpan untuk menyerahkan surat Asli Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) atas nama almarhum **Zacheus Martinus Samuel** kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang menerima Hak daripadanya untuk mengosongkan tanpa syarat dan mengembalikan, menyerahkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) kepada Para Penggugat dan apabila diperlukan pelaksanaannya dilakukan atau setidaknya dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (**Polisi**);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) setiap

Halaman 25 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harinya apabila lalai maupun terlambat dalam melaksanakan isi putusan *aquo*;

11. Menyatakan Putusan dalam perkara *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat melakukan perlawanan, verzet, banding atau kasasi;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk mematuhi dan tunduk terhadap Putusan perkara *aquo*;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini;

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik dan bila hakim berkeyakinan lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pada hari Kamis tanggal 9 April 2015 Para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama MILKI USMAN, S.H. sedangkan Pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan baik sendiri ataupun menyuruh Kuasanya untuk datang menghadap walaupun telah dipanggil secara dan patut berdasarkan Surat *Relaas*/ Panggilan Sidang tertanggal 23 Maret 2015;

Menimbang, bahwa pada hari sidang selanjutnya yang telah ditentukan pada hari Kamis tanggal 16 April 2015 Para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama MILKI USMAN, S.H. Turut Tergugat hadir Kuasanya atas nama 1. HOTBEN SIRAIT, S.H. dan 2. BAMBANG IRWANTO berdasarkan Surat Kuasa nomor: 351/SKU-600-32.76/III/2015 tertanggal 26 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor

Halaman 26 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register327/sk/Pdt/2015/PN.DPK tanggal 6 Agustus 2015 sedangkan Pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan baik sendiri ataupun menyuruh Kuasanya untuk datang menghadap walaupun telah dipanggil secara dan patut berdasarkan Surat *Relaas/ Panggilan Sidang* tertanggal 10 April 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Para Penggugat dan Turut Tergugat telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yaitu: LUCY ERMAWATI, SH, berdasarkan Penetapan Nomor : 43/Pdt.G/2015/PN.Dpk tertanggal 16 April 2016;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 21 Mei 2015, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2015 Para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama MILKI USMAN, S.H. Turut Tergugat hadir Kuasanya atas nama 1. HOTBEN SIRAIT, S.H. dan 2. BAMBANG IRWANTO

Halaman 27 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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

dan Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya atas nama SUGIONO, S.H., Advokat pada Kantor "Attorneys & Legal Consultants Sugiono, SH & CO, beralamat di Jalan Selat Sunda VIII D 9 No. 25, Lisanpuro, Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur berdasarkan Surat – surat Kuasa tertanggal 15 April 2015 yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor register 162/SK/Pdt/2015/PN.DPK tertanggal 15 April 2015 dan 163/SK/Pdt/2015/PN.DPK tertanggal 15 April 2015;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 Juni 2015 yang dibacakan dalam persidangan pada tanggal 18 Juni 2015, pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

- I. Dalam Eksepsi.
- II. Dalam Konvensi.
- III. Dalam Rekonvensi.

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat dalam gugatan ini yang intinya *menyangka* adanya perbuatan melawan hukum mengenai :

1.1. Prosedur terbitnya bukti hak "Sertifikat Hak Milik" (**SHM**) No: **986**.

Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas

1.300 m² atas kepemilikan Tanah / rumah Tergugat I di Jl Dewi

Sartika No 4 Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota

Depok, Jawa Barat. (**Bukti TI / TII.11. FC Sertifikat No: 986**.

sesuai aslinyaterlampir).

Halaman 28 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



- 1.2. Serta persangkaan pemalsuan **Letter C No No 135 Persil 52 D-I**
Bukti Letter Cterlampir (**Bukti TI / TII.29. FC Letter C sesuai**
aslinya terlampir).

Maka seharusnya Penggugat menempuh jalur hukum Pidana untuk pembuktian perbuatan melawan hukumnya / perbuatan pidananya dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk membuktikan ketidakabsyahan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik yang dimaksud.

2. **GUGATAN PARA PENGGUGAT PREMATURE.**

Bahwa terkait dalam dalam perkara ini Para Penggugat telah menempuh jalur hukum Pidana perihal persangkaan pemalsuan Letter C No No 135 Persil 52 D-I di POLDA Metrojaya, Laporan Polisi Nomor: LP / 1520 /IV/ 2014 / PMJ / Ditreskrimum, tanggal 30 April 2014. Dan sesuai Surat Perintah Penyidikan Nomor: SP.Sidik / 1322 / V / 2014 / Ditreskrimum tanggal 8 Mei 2014. Semua sudah dijalankan sesuai proses ketentuan hukum yang berlaku, bahwa berdasarkan hasil penyidikan, terhadap saksi-saksi dan barang bukti apa yang dipersangkakan *tidak dapat dilakukan penyidikan lanjutan*, sebab Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hak Para Penggugat atas obyek sengketa, serta tidak terbukti adanya pemalsuan dan atau perbuatan melawan hukum lainnya, sebaliknya terbukti dapat dipersangkakan adanya laporan palsu. sehingga *POLDA Metrojaya menghentikan penyidikan pada tanggal 21 Mei 2015. Surat Ketetapan SPPP / 406 / V / 2015 / Ditreskrimum.*(**Bukti TI / TII.30. FC Surat Ketetapan No. S.Tap / 406N / 2015 / Ditreskrimum sesuai aslinya terlampir**), Oleh karena itu gugatan para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya karena alasan hukum **Prematur** sebelum adanya putusan

Halaman 29 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Pidana atau Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara - (PTUN) yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. PENGADILAN NEGERI DEPOK TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI TENTANG KEABSAHAN PRODUK TATA USAHA NEGARA.

Bahwa perihal keabsyahan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO 986 Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m² atas nama Etty Samuel- Tergugat I, seharusnya dilakukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara - (PTUN) serta menunggu keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terlebih dahulu, sebelum diajukan gugatan perdatanya, mengingat untuk kasus produk Tata Usaha Negara Termasuk produk Badan Pertanahan Nasional yang berupa Sertifikat Hak Milik, Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya. Dalam hal ini sudah selayaknya jika Pengadilan Negeri Depok menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima / ditolak, **serta menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili tentang keabsyahan produk Tata Usaha Negara, dalam sengketa ini Sertifikat Hak Milik.**

4. GUGATAN KURANG PIHAK (KABUR)

Bahwa selain itu, apabila Penggugat memasalahkan keabsyahan Letter C No No 135 Persil 52 D-I. karena Letter C tersebut sebagai produk Kantor Desa / Kelurahan Depok, maka selayaknya sebagaimana diatur didalam Hukum Acara Perdata, Kantor Desa / Kelurahan Depok yang mengeluarkan produk kutipan Buku Leter C harus ditarik sebagai para Pihak. Sebagaimana Kantor Badan Pertanahan ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat. Oleh karena tidak ditariknya sebagai para pihak jelas

Halaman 30 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



gugatan para Penggugat tidak sempurna karena kurang pihak dan menjadi kabur siapa yang harus bertanggung jawab hal ke absyahan Letter C yang dimaksud. Oleh karena itu wajar dan pada tempatnya jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak.

**5. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU/
KADALUWARSA -(VERJAARING)**

Bahwa para penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri kota Depok dibawah Register perkara Nomor : 43 / Pdt.G / 2015 / Pn Depok, dengan Objek Gugatan SHM Nomor : 986 Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 4840/1986 Tanggal 02-06-1986 atas nama Tergugat I-Etty Samuel, adalah tidak tepat samasekali karena SHM nomor 986 tersebut yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN Kota Depok) telah berjalan lebih dari 29 Tahun, terhitung tanggal diterbitkannya.

Berdasarkan **Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961** dan Peraturan Pemerintah yang disempurnakan **nomor 24 pasal 32 ayat 2 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, menyebutkan “....Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan Hak tersebut apabila dalam **waktu 5 Tahun** sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut”. Serta bunyi **pasal 1955 KUH Perdata**“ untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, sorang harus bertindak

Halaman 31 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka dihadapan umum dan secara tegas”.

Demikian Tergugat I sejak tahun 1952 sampai saat ini “ *bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka dihadapan umum dan secara tegas sampai saat ini dengan bukti yang cukup serta membayar PBB terus menerus* ” bukan Para Penggugat yang tidak pernah menempati, tidak pernah membayar PBB apalagi memiliki obyek gugatan ini.

Bahwa dikarenakan gugatan penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik Tergugat-Etty Samuel dilakukan **telah lampau waktu (verjaaring)** maka gugatan para penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

6. Kesimpulan :

- 1) **Gugatan Prematur.**
- 2) **Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili.**
- 3) **Gugatan Kurang Pihak.**
- 4) **Gugatan Kadaluwarsa / Lewat waktu (VERJAARING).**

Untuk itu mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara memutuskan dalam putusan sela, sebagai berikut :

1. *Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya.*
2. *Menyatakan gugatan penggugat **Prematur.***
3. *Menyatakan Pengadilan Negeri Depok **tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara keabsyahan Produk Tata usaha Negara dalam hal ini Sertifikat Hak Milik (SHM) no: 986. Surat***

Halaman 32 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



*Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m²
Desa Depok, Kecamatan Pancoran mas, Kota Depok dan
menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang
mengadili perkara ini.*

4. *Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena **kurang pihak.***
5. *Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak karena telah **lewat waktu.***
6. *Dan atau memutus lain yang seadil adilnya menurut hukum yang berlaku di Negara NKRI.*

II. DALAM KONVENSI.

1. *Mohon dalil dalam Eksepsi diatas, dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil - dalil dalam jawaban konvensi ini.*
2. *Bahwa pada prinsipnya setelah membaca keseluruhan isi gugatan mengenai keabsyahan kepemilikan tanah dan rumah Tergugat I bukti (**SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840 / 1986 Tgl 2-6-1986. Luas 1.300 m², serta bukti Letter C No No 135 Persil 52 D-I** sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan, **maka dengan Tegas Tergugat I menolak seluruh gugatan Penggugat I, II dan III tersebut.***
3. *Bahwa gugatan Para Penggugat, dapatlah menyesatkan bagi para pembaca, padahal tidak demikian facta hukum yang terjadi. Agar pembaca gugatan khususnya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini tidak tersesatkan atas karangan Para Penggugat, *perlu kiranya Tergugat Jelaskan Facta Kejadian yang sebenarnya tentang**

Halaman 33 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



*Keluarga **Etty Samuel-Tergugat I** dan **Zacheus Martinus Samuel alias ZM Samuel atau Samuel ZM.***

4. Bahwa **Ny. Etty Samuel (Tergugat I)** dengan **almarhum Zacheus Martinus Samuel alias ZM Samuel atau Samuel ZM, adalah Kakak Beradik Kandung** dari keluarga yang kurang mampu.

5. Bahwa **Ny. Etty Samuel (Tergugat I)** dan **almarhum Zacheus Martinus Samuel alias ZM Samuel (suami Penggugat I)** adalah bagian dari keluarga besar samuel yang terdiri dari :

❖ **Tn. Leonard Samuel (Suami / Ayah) dan Ny. Ross Leander (Istri/ Ibu)** yang tinggal jalan RA Kartini mempunyai anak kandung

➤ 1. **Leonni Samuel (anak ke 1 almarhum)**

2. **Z.M Samuel(anak ke 2 almarhum) .**

3. **Darny Samuel(anak ke 3 alm) .**

4. **Netty Samuel(anak ke 4 alm) .**

5. **Etty Samuel(anak ke 5 / Tergugat I) . (Bukti PR. I / II - 4 FC Keterangan waris sesuai aslinya terlampir)**

6. Bahwa pada tahun 1945 karena di Depok dalam keadaan situasi genting seluruh keluarga **Tn. LEONARD SAMUEL** mengungsi ke ke Bandung ikut anaknya yang pertama yaitu **ZM Samuel** kakak kandung **Etty Samuel-Tergugat I.**

7. Bahwa pada tahun 1952 **Tergugat I (Etty Samuel)** kawin dengan **Tjoa Sien Tjoan.** tinggal di Jl Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat sejak tahun 1948. (**Bukti TI / TII 1 FC Surat Nikah sesuai aslinyat terlampir**) seorang keturunan China yang masih Warga Negara



Asing, Pengusaha yang saat itu telah memiliki Toko di kalirawa jembatan Panus saat ini dikenal dengan nama jl flamboyan Depok, juga Toko yang terkenal dengan nama Warung Bongkok di Jl Dewi Sartika Depok, kemudian pada th 1968 membuka usaha TOKO KACA Bangunan Setia Budi.

8. **Bahwa Etty Samuel (Tergugat I) dengan Tjoa Sien Tjoan (Eddy Lucas),** mempunyai anak :

1. **Hardy Lucas** (almarhum).
2. **Roeland Lucas.**
3. **Hanadi Lucas.**
4. **Norma Lucas.**
5. **Yesky Lucas.**
6. **Sereya Lucas.**
7. **Yahya Zacheus Lucas.**
8. **Setiabudi Lucas.**(*BuktiT. I / I I.28 FC Keterangan waris sesuai aslinya terlampir*)

9. **Bahwa pada tahun 1952 sampai tahun 1964 baik didalam keluarga besar Tjoa Sien Tjoan maupun didalam keluarga besar SAMUEL tidak pernah ada orang yang bernama 1). Louise Marie Virgo Nelwan – Penggugat I, apalagi Penggugat II dan III. Yang ada adalah keluarga besar Tjoa Sien Tjoan dan Keluarga Besar Samuel.**

10. **Bahwa setelah Tergugat I - Etty Samuel kawin dengan Tjoa Sien Tjoan tahun 1952, maka Tergugat I-Etty Samuel tinggal bersama Tjoa Sien Tjoan di Jl Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat, sedangkan Tjoa Sien Tjoan sudah bertempat tinggal di Jl Dewi Sartika No. 4 Kota Depok sejak tahun 1948. Tanah rumah yang ditempati tersebut secara diam-diam dibeli oleh Tjoa Sien Tjoan langsung dari suster Belanda yang menerima surat hibah dari pemilik orang Belanda. **Sedangkan saat itu keluarga besar Samuel kecuali Etty Samuel tinggal di Bandung.**

11. Bahwa setelah **ZM Samuel** yang hanya sebagai karyawan biasa yang statusnya belum kawin, tidak mampu membiayai hidup keluarga besarnya di Bandung. Dan ketika keluarga ZM Samuel pulang dari pengungsian di Bandung, rumah di Jl. RA Kartini sudah ditempati orang lain, karena tidak mempunyai tempat tinggal lagi maka **ZM Samuel** menitipkan seluruh keluarganya yaitu ayahnya **Leonard Samuel - (almarhum)**, ibunya **Ross leander - (almarhum)**, **Florentina Samuel adik kandung dari Ayah ZM Samuel dan Darny Samuel adik kandung ZM Samuel**, kepada keluarga **Tergugat I-Etty Samuel**; mereka semua tinggal di rumah **Tjoa Sien Tjoan suami Etty Samuel-Tergugat I** tersebut. Sedangkan ZM Samuel tetap tinggal di Bandung. Dan belum kawin sampai tahun 1964.
12. Bahwa karena kepercayaan **Tjoa Sien Tjoan** terhadap keluarga istrinya, maka **Tjoa Sien Tjoan** menyuruh istrinya untuk melegalkan pembelian tanah rumah tersebut, dan keluarga Samuel sepakat yang mengurus adalah **Z.M. Samuel**. Oleh karena itu pada Tahun 1958 tanah / rumah yang ditempati tersebut yang sebenarnya sudah **dibeli oleh Tjoa Sien Tjoan diam-diam**, dilegalkan pada th 1959 memakai

Halaman 36 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



nama kakak kandung istrinya Etty Samuel-Tergugat I yang bernama **Z.M. Samuel belum menikah(Para Penggugat I, II dan III belum termasuk keluarga Samuel).**

13. *Bahwa dari uraian historis yudridis diatas, dapat disimpulkan Penggugat I, II dan III pada tahun 1952 sampai dengan tahun 1964 tidak ada hubungan hukum waris baik dengan Subyek Hukum ZM Samuel dan Tergugat I - Etty Samuel maupun dengan Obyek hukum yang disengketakan ini. Seandainya Para Penggugat dapat membuktikan dirinya adalah ahli waris ZM Samuel, maka hukum waris baru timbul pada tahun 1964 ketika Penggugat I telah kawin dengan ZM Samuel. Tidak dapat diberlakukan surut sampai sebelum tahun 1960 dan dikait-kaitkan dengan harta milik Tjoa Sien Tjoan dan Etty Samuel. Karena para Penggugat tidak ada hubungan hukum keluarga dengan almahum ZM Samuel sebelum tahun 1964, jika tahun 1959 terbukti ada nama ZM Zamuel maka harta tersebut menjadi harta asal kembali ke asal, apalagi obyek gugatan ini baik de facto maupun de yure terbukti milik syah Tjoa Sien Tjoan dan Etty Samuel. Oleh karena itu adalah wajar dan pada tempatnya jika gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya.*

14. *Bahwa sehubungan dengan uraian yuridis historis diatas, maka seluruh dalil gugatan Penggugat yang mengenai ketidak absyahan kepemilikan tanah dan rumah Tergugat I - Etty Samuel bukti(SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840 / 1986 Tgl 2-6-1986. Luas 1.300 m2, serta bukti Letter C No No 135 Persil 52 D-I , adalah fictive dan tidak benar.*



15. Bahwa tanah / rumah yang saat ini tercantum dalam bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik - (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2 – 6-1986. Luas 1.300 m² atas nama Tergugat I- Etty Samuel adalah benar karena sejak semula yang beli adalah Tjoa Sien Tjoan suami Tergugat I-Etty Samuel. Pada Tahun 1952 rumah tersebut sudah ditempati dan dikuasai almarhum **Tjoa Sien Tjoan** dan **Etty Samuel** sebagai suami istri yang sah, sampai **Tjoa Sien Tjoan** wafat seterusnya ditempati oleh **Etty Samuel** istri almarhum dan para ahli warisnya sampai saat ini. Sedangkan almarhum kakaknya Tergugat I yang bernama ZM Zamuel sampai wafatnya tidak pernah samasekali tinggal di obyek gugatan ini, **Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah yang disempurnakan nomor 24 pasal 32 ayat 2 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan** “....Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan Hak tersebut apabila dalam **waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya Sertifikat** tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut”. **Serta bunyi pasal 1955 KUH Perdata** “ untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, sorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka dihadapan umum dan secara tegas ” -demikian Tergugat I sejak tahun 1952 sampai saat ini *bertindak sebagai*

Halaman 38 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



pemilik sesuai praturan hukum dan undang-undang dengan terbukti menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka dihadapan umum dan secara tegas serta membeli dengan sah, adalah pemilik yang sah yang berhak mengajukan Sertifikat Hak Milik kepada Negara, bukan Para Penggugat yang tidak pernah menempati apalagi memiliki obyek gugatan ini.

16. Bahwa mengingat *tanah / rumah obyek gugatan tersebut ditempati Tergugat I dan suaminya Tjoa Sien Tjoa dalam kondisi tidak dalam sengketa dengan siapapun baik dengan alm ZM Samuel maupun orang lain dan tanah tersebut bukan tanah Negara, belum pernah dijual belikan dan tidak digadaikan atau tidak diboregkan, serta belum pernah dibuat sertifikat oleh siapapun sampai terbit sertifikat atas nama Tergugat I Etty Samuel. Para Tergugat I dan II menolak dengan keras gugatan Para Penggugat tersebut* karena tanah rumah tersebut adalah sah milik Tergugat I-Etty samuel, yang berasal dari suaminya almarhum Tjoa Sien Tjoan (Eddy Lucas). ***Oleh karena itu wajar dan pada tempatnya jika gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya***

Kesimpulan tanah / rumah tersebut adalah benar dan syah menurut hukum milik **Tergugat I - Etty Samuel. Oleh karena itu wajar dan pada tempatnya jika gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya.**

17. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan, pada saat dibeli mengapa pembayaran memakai nama ZM Samuel, hal itu disebabkan karena :
- 1) **Tjoa Sien Tjoan** saat itu masih berstatus WNA.
 - 2) Tahun 1952 **Etty Samuel** menjadi istri syah **Tjoa Sien Tjoan** .



- 3) Tanah/rumah tersebut telah dibeli secara diam-diam karena **Tjoa Sien Tjoan** saat itu masih berstatus WNA.
 - 4) Atas kepercayaan Pihak **Tjoa Sien Tjoan** terhadap keluarga Etty Samuel yaitu Bapak / Ibu dan saudara-saudara Etty Samuel, dianjurkan untuk melagisasi pembelian rumah tersebut kepada keluarga yang Warga Negara Indonesia.
 - 5) **Tjoa Sien Tjoan** menyetujui **ZM Samuel** kakak kandung Etty Samuel, untuk mengurusnya. karena **ZM Samuel** Warga Negara Indonesia, belum menikah, bekerja di Bandung. Serta tidak pernah tinggal dan menempati rumah tersebut,
18. Bahwa sebagai kakak ipar Tergugat I, ZM Samuel yang Warga Negara Indonesia yang merasa namanya hanyalah dipinjam digunakan sebagai nama pembeli, dan seluruh keluarganya ditanggung Tjoa Sien Tjoan, selanjutnya menyerahkan semua bukti hak atas tanah rumah tersebut kepada pemilik yang sebenarnya yaitu Tjoa Sien Tjoan dan Etty Samuel selaku istrinya pada setiap saat selesai pembayaran, yang selanjutnya document tanah / rumah tersebut disimpan oleh Etty Samuel -Tegugat I karena sebagai istrinya yang sah.
19. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan Yuridis Historis baik dari sisi De Facto maupun De Yure, tentang sejarah hukum keluarga “ Samuel qq Etty Samuel Tergugat I dengan ZM Zamuel ” kakak kandungnya jika dikaitkan dengan hukum waris, hukum pertanahan dan hukum kewarganegaraan pada tahun 1958, yang tidak ada kaitannya dengan Para Penggugat.

Halaman 40 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



20. Bahwa demikian pada akhirnya setelah Tjoa Sien Tjoan dan ZM Samuel meninggal, untuk memudahkan proses pengurusan surat tanah / bangunan tersebut tergugat mengajukan permohonan sertifikat sesuai dengan undang undang yang berlaku pada saat itu dengan dasar konversi, *barang siapa yang sudah menguasai dan menempati rumah tinggal ex Belanda secara terus menerus sebelum tahun 1960, dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional guna mendapatkan bukti Hak berupa Sertifikat* Sedangkan Tergugat I-Etty Samuel menempati dan menguasai tanah / rumah obyek gugatan ini sudah sejak tahun 1952 - *setelah menikah dengan suaminya, suaminya sendiri sudah menempati sejak tahun 1948.* Sampai pada akhirnya pembelian secara diam-diam diresmikan atas nama ZM Samuel pada tahun 1959. Dan karena semua persyaratan formal maupun meterial terpenuhi secara legal menurut Hukum dan Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku maka terbitlah **Sertifikat Hak Milik - (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 Tgl 2 - 6 - 1986.**

21. Bahwa ditinjau dari sisi lembaga hukum kadaluwarsa, jika dihitung waktu tahun 1959 sampai dengan 1986 sudah berjalan 27 tahun tidak pernah ada gugatan dari siapapun. Dan tahun 1986 sampai saat ini sudah berjalan 29 tahun, jelas telah melampaui batas waktu daluwarsa hak penuntutan para Tergugat. Apalagi jika dihitung waktu sejak tahun 1960 sampai tahun 2015 lebih dari 50 tahun tanah / rumah tersebut dikuasai dan ditempati secara sah menurut hukum, baik de facto maupun de yure oleh Tergugat I sekeluarga.

Halaman 41 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



22. *Bahwa sehubungan dengan uraian diatas maka gugurlah dalil para penggugat No 1 halaman 2 dalam surat gugatannya yang mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986, tidak syah, dan tanah dan bangunan milik Tergugat I adalah milik ZM Samuel tersebut patut dikesampingkan dan ditolak seluruhnya. Demi kepastian hukum berdasarkan pasal 1955 KUH Perdata serta Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah yang disempurnakan nomor 24 pasal 32 ayat 2 Tahun 1997, **maka selayaknya gugatan para Penggugat ditolak seluruhnya karena daluwarsa dan gugurnya hak menuntut.***

23. Bahwa setelah Tegugat I kondisi sakit tua berkas asli yang disimpan pernah hilang pada th 1999, ada pihak yang mengambil dan di anggunkan di BRI Cianjur Jawa Barat dengan memalsukan berkas indentitas Ety Samuel-Tegugat I dan ditemukan dalam posisi APHT (Hipotik) di BPN Depok, kemudian pihak BRI mengembalikan kepada Tergugat I karena pihak ahliwaris dan Tergugat I melaporkan ke pihak Polres Depok, pihak BPN mencoret dalam buku SHM untuk membatalkan proses Hipotek (APHT) tersebut. (**Bukti TI / II-18.FC bukti lapor sesuai aslinya terlampir**). Pada th 2004 pernah kehilangan lagi berkas foto copy surat surat yang ada dilemari Tergugat I pihak keluarga ahliwaris tidak melaporkan kepada pihak berwajib karena hanya hilang foto copy saja. Ternyata selanjutnya terjadilah proses laporan ke Polda Metrojaya Jakarta pada th 2014, para Penggugat yang pernah dibantu beaya kehidupan dan sekolah melaporkan Tergugat I dalam kondisi sakit tua yang sampai saat ini

Halaman 42 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



sudah tergeletak ditempat tidur dan sudah tidak berdaya lagi, karena pihak RS juga sudah menganjurkan untuk dirawat dirumah saja. akibat dari perbuatan penggugat yang sudah melakukan terror mental bertahun-tahun kepada Tergugat I. Maka pada saatnya akan mengajukan gugatan balik kerugian moral material yang tidak terhingga, atas ketamakan para penggugat menginginkan harta yang bukan haknya.

24. Bahwa atas dalil gugatan para penggugat No 10 sampai dengan No 12 pada prinsipnya Tergugat I / II menolak kebenarannya, karena dalil tersebut adalah karangan penggugat sendiri, kecuali memang benar SHM yang diterbitkan oleh Negara adalah atas nama Tergugat I secara sah demi hukum.
25. Bahwa dalil Penggugat No 13 dan 14 halaman 7, dan seterusnya sejauh yang disebut adalah milik Tergugat I, dalam (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986 dengan batas batasnya sesuai dengan SHM tersebut adalah benar milik sah Tergugat I. ***Karena Bukti SHM Sah demi Hukum atas nama Tergugat I, Selama Bukti Sertifikat tersebut belum ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berhak membatalkan keabsahannya maka Hak Milik melekat erat atas nama yang Tertera Didalam Sertifikat, oleh karena itu dalil tersebut patut ditolak seluruhnya.***
26. Bahwa dalil Penggugat No 15 halaman 7, adalah benar Tergugat I pernah menyuruh Tergugat II memasang iklan menjual rumah yang menjadi hak Tergugat I oleh karena itu Tergugat II harus dikeluarkan

Halaman 43 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



dari tanggungjawab atas pengumuman penjualan rumah tersebut, dan benar para penggugat memblokir di BPN Depok bukti fc sesuai aslinya TI/TII.21, oleh karena itu kerugian moral dan material bagi Tergugat I tidak terhingga yang pada saatnya nanti Tergugat I mengajukan tuntutan balik baik perdata maupun pidananya.

27. Bahwa dalil para penggugat No 16 halaman 8 Tergugat I menolak dengan keras dalil yang diajukannya, sampai saat ini Para Penggugat adalah bukan pemilik obyek gugatan. Bahwa dalil para Penggugat no 17 halaman 8 adalah tidak benar sama sekali. **Karena perubahan tersebut telah mendapatkan persetujuan dari para Penggugat I, II dan III sendiri.**

28. Bahwa perihal dalil Para Penggugat Halaman 10 No 21, yang menyebutkan Letter C No 135 Persil 53 D-1 diterbitkan tanggal 1 Januari 1982 adalah hari libur nasional, adalah dalil yang mengada ada, karena tanggal 1 Januari 1982 bukan hari besar. Hanya keinginan Para Penggugat untuk meyakinkan pembaca, berusaha membangun opini agar yang terhormat Majelis Hakim yakin bahwa Tergugat I mampu melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat I dan Tergugat II menolak keras kebenaran dalil Para Penggugat tersebut.

29. Bawa demikian pula dalil yang diajukan di halaman 10 dan 11 alinea 3 perihal Unsur Kesalahan : Bahwa apa yang dikutip oleh Para Penggugat, tentang peraturan-peraturan tersebut secara normative adalah benar, demikian juga dalam prosedur pembuatan sertifikat milik Tergugat I, sudah benar dan autentik, dan juga peralihannya disetujui oleh Para Penggugat I, II dan III. Apakah para Penggugat I,

Halaman 44 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



II, dan III akan mengelabui Yang Mulia Majelis Hakim dengan mengarang cerita detektif dan romantika yang tidak benar.

30. **Bahwa demikian untuk singkatnya Tergugat I dan Tergugat II Menolak seluruh gugatan Para Penggugat, untuk itu mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, memutuskan hal-hal sebagai berikut :**

1. Menerima permohonan Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya.
2. **Menolak seluruh gugatan Para Penggugat I, II dan III dalam perkara ini.**
3. Dan atau memutus yang seadil adiknya menurut hukum.

III. GUGATAN REKONVENSI.

- 1) Mohon dalil dalam Eksepsi dan dalam Konvensi diatas, dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Gugatan Rekonvensi ini.
- 2) Bahwa pada prinsipnya setelah membaca keseluruhan isi gugatan dalam konvensi mengenai tanah / rumah milik Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan dalam konvensi, dengan tegas Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi menolak seluruh gugatan penggugat konvensi I, II dan III tersebut.
- 3) Maka dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Gugatan Rekonvensi - (Gugugatan balik) terhadap Para Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III. Dengan alas hak dan alas hukum sebagai berikut :
- 4) Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi

Halaman 45 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



II dan atau Para Penggugat Rekonvensi. Serta Para Penggugat I, II dan III dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, II dan III atau Para Tergugat Rekonvensi. Sedangkan Turut Tergugat disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi.

5) Bahwa bukti bukti TI, T II dalam Konvensi sama dengan bukti-bukti PR. I dan PR. II yang diberi nomor 1 dan seterusnya.

6) Bahwa Para Penggugat Rekonvensi I dan II adalah **Keluarga besar Samuel yang terdiri dari :**

➤ **Tn. Leonard Samuel (Suami / Ayah) dan Ny.Ross Leander (Istri / Ibu)** tinggal di Jalan RA Kartini No.51 Depok, yang mempunyai lima (5) orang anak kandung :

1. **Leonni Samuel**, (anak ke 1 almarhum)

2. **Z.M Samuel**(anak ke 2 almarhum) .

3. **Darny Samuel**(anak ke 3 alm).

4. **Netty Samuel**(anak ke 4 alm).

5. **Etty Samuel**(anak ke 5 / Penggugat Rekonvensi I). (**Bukti PR.**

I/II (1) FC Keterangan waris sesuai aslinya)

7) Bahwa pada tahun 1945 karena di Depok dalam keadaan situasi genting seluruh keluarga **Tn. Leonard Samuel** mengungsi ke Bandung, ikut anaknya yang pertama yaitu **ZM Samuel (kakak kandung Etty Samuel - Penggugat Rekonvensi I)**, yang saat itu bekerja sebagai pegawai perusahaan di Bandung.

8) Bahwa pada tahun 1952 **Penggugat Rekonvensi I -Etty Samuel** kawin **Tjoa Sien Tjoan** seorang keturunan China yang masih Warga Negara Asing yang sejak tahun 1948 **Tjoa Sien Tjoan** telah tinggal di Jl



Dewi Sartika No 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat. Dalam perkawinannya mempunyai delapan (8) orang anak kandung:

1. **Hardy Lucas** (almarhum).
2. **Roeland Lucas**.
3. **Hanadi Lucas**.
4. **Norma Lucas**.
5. **Yesky Lucas**.
6. **Sereya Lucas**.
7. **Yahya Zacheus Lucas**.
8. **Setiabudi Lucas.**(**Bukti PR. I/II (28) FC Keterangan waris sesuai aslinya**)

9) Bahwa pada tahun 1952 sampai tahun 1964 baik didalam keluarga besar **Tjoa Sien Tjoan** maupun didalam keluarga besar **SAMUEL** tidak pernah ada orang yang bernama **Louise Marie Virgo Nelwan – Tergugat Rekonvensi I**, apalagi Tergugat Rekonvensi II dan III. **Yang ada adalah keluarga besar Tjoa Sien Tjoan dan Keluarga Besar Samuel** tersebut diatas. **Poin 6 dan poin 8.**

10) Bahwa setelah **Penggugat Rekonvensi I- Etty Samuel** kawin dengan **Tjoa Sien Tjoan** tahun 1952, tinggal bersamadi Jl Dewi Sartika No 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok. Jawa Barat. Selanjutnya tanah / rumah yang ditempati tersebut **dibeli oleh Tjoa Sien Tjoan secara diam-diam** langsung dari suster Belanda yang menerima surat hibah dari pemilik Belanda, **sementara itu Keluarga besar ZM Samuel tinggal di Bandung.**



11) Bahwa KakakPenggugat Rekonvensi yang bernama ZM Samuel yang hanya sebagai karyawan biasa yang statusnya belum kawin, tidak mampu membiayai hidup keluarga besarnya di Bandung. Karena sewaktu balik ke Depok rumah di Jl. RA Kartini sudah ditempati orang lain, maka menitipkan seluruh keluarganya yaitu ayahnya *Leonard Samuel -(almarhum)*, ibunya *Ross leander (almarhum)*, *Florentina Samuel adik kandung dari Ayah ZM Samuel dan Darny Sasmuel adik kandung ZM Samuel*, kepada keluargaPenggugat Rekonvensi I - *Etty Samuel*, mereka semua tinggal di rumah *Tjoa Sien Tjoan suami Etty Samuel-Tergugat I* tersebut. Sedangkan ZM Samuel tetap tinggal di Bandung. Oleh karena itulah pada tahun 1958 pembelian tanah / rumah di Jl Dewi Sartika No 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok. Jawa Barat dilegalkan memakai nama Kakak kandung istrinya *Etty Samuel-Penggugat Rekonvensi I* yang bernama **Z.M. Samuel pada th1959.**(*Yang pada saat itu Para Tergugat Rekonvesi I, II dan III belum menjadi dikeluarga Samuel*).

12) **Bahwa dari urian diatas dapat disimpulkan Tergugat Rekonvensi I, II dan III pada tahun 1958 tidak ada hubungan hukum keluarga baik dengan keluarga besar Samuel maupun dengan kelarga besar Tjoa Sien Tjoan ataupun dengan Obyek hukum yang disengketakan ini. Seandainya Para Tergugat Rekonpensi I, II, dan III dapat membuktikan sebagai ahli waris ZM Samuel, maka hukum waris yang baru terbuka tahun 1964, tidak dapat berlaku surut sebelum tahun 1964. Dengan demikian ParaTergugat Rekonpensi I, II, dan III tidak ada hubungan hukum keluarga atau hukum waris yang terkait dengan almahum ZM Samuel dengan obyek sengketa**

Halaman 48 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



sebelum th 1964, sebab hukum harta benda tersebut menjadi harta asal kembali ke asal, apalagi obyek gugatan ini yang sebenarnya adalah milik Tjoa Sien Tjoan (Eddy Lucas). Oleh karena itu adalah wajar dan pada tempatnya jika gugatan Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya.

13) Bahwa dengan uraian yuridis historis diatas, Para Penggugat Rekonvensi perlu menjelaskan perihal kepemilikan sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di *Jl Dewi Sartika No 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok. Jawa Barat*, Yang tersebut dalam bukti hak “ **Sertifikat Hak Milik** ” (**SHM**) No: **986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m2 atas nama Etty Samuel -Penggugat Rekonvensi I**, Adalah benar milik yang sah Penggugat Rekonvensi I, karena tanah rumah tersebut berasal dari suami Penggugat Rekonvensi I almarhum **Tjoa Sien Tjoan - (Eddy Lucas)** yang saat itu sebagai pengusaha pemilik Toko di Jl Flamboyan jembatan Panus Depok dan Toko yang terkenal dengan nama Warung bongkok di Jl Dewi Sartika Depok, telah menempati terus menerus sejak tahun 1952.

14) Bahwa rumah tersebut sebelum dibeli dan sebelum kawin dengan Penggugat Rekonvensi I telah dikuasai dan ditempati **Tjoa Sien Tjoan** sejak th 1948, Dan dibeli secara diam-diam setelah kawin dengan Penggugat Rekonvensi I tahun 1952, setelah itu baru diresmikan pada tahun 1959 menggunakan nama ZM Samuel dan uang pembayarannya yang digunakan berasal dari Tjoa Sien Tjoan sudah dibayar lunas sebelumnya.



15) Bahwa karena itulah tanah / rumah tersebut ditempati Penggugat Rekonvensi Idan Tjoa Sien Tjoansuaminya dalam kondisi tidak dalam sengketa dengan siapapun baik dengan alm ZM Samuel maupun orang lain dan tanah tersebut bukan tanah Negara, belum pernah dijual belikan dan tidak digadaikan atau tidak diborehkan dan belum pernah dibuat sertifikat. **Sehubungan dengan uraian terdahulu wajar dan pada tempatnya jika Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Tanah / rumah yang tersebut adalah sah menurut hukum milik Etty Samuel - Penggugat Rekonvensi I, dan wajar serta pada tempatnya pula mengingat bukti bukti autentik PR I / II FC Sertifikat yang sudah berumur lebih dari 30 tahun, serta saksi-saksi yang masih hidup, Majelis Hakim mengabulkan seluruh gugatan Para penggugat Rekonvensi ini nantinya.**

16) Bahwa bukti sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl Dewi Sartika No 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok. Jawa Barat. Yang tersebut dalam bukti hak “ **Sertifikat Hak Milik** ” (SHM) no: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m2 atas nama **Penggugat Rekonvensi I**,serta **Letter C No No 135 Persil 52 D**-adalah sah milik **Etty Samuel - Penggugat Rekonvensi I**, secara de facto almarhum kakaknya Penggugat Rekonvensi I ZM Samuel sampai wafatnya tidak pernah samasekali tinggal di rumah Penggugat Rekonvensi I. Secara De Yure tidak pernah memasalahkan dan menuntut atau mengakui tanah rumah tersebut adalah miliknya, **Oleh karena itu wajar dan pada tempatnya jika gugatan Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya.**



17) Bahwa perlu Penggugat Rekonvensi I jelaskan, pada saat dibeli mengapa pembayaran memakai nama ZM Samuel, hal itu disebabkan karena :

- 1) **Tjoa Sien Tjoan** saat itu masih berstatus WNA.
- 2) Tahun 1952 **Etty Samuel** menjadi istri syah **Tjoa Sien Tjoan** .
- 3) Tanah / rumah tersebut telah dibeli secara diam-diam karena **Tjoa Sien Tjoan** saat itu masih berstatus WNA.
- 4) Pihak keluarga Etty Samuel yaitu Bapak / Ibu dan saudara-saudara Etty Samuel menganjurkan dan tidak keberatan atas nama **ZM Samuel**.
- 5) Status kewargan Negara **ZM Samuel** adalah WNI, belum menikah, bekerja di Bandung. Tidak pernah tinggal dan menempati rumah tersebut, yang saat itu sebagai kakak kandung Etty Samuel, **tidak keberatan dipakai nama.**

18) Bahwa sebagai kakak ipar **Tjoa Sien Tjoan**, **ZM Samuel** yang Warga Negara Indonesia tidak pernah keberatan namanya dipinjam digunakan sebagai nama pembeli, karena yang boleh membeli tanah tersebut harus Warga Negara Indonesia, maka selanjutnya setiap kali habis melakukan pembayaran semua bukti jual beli langsung diserahkan kepada pemilik yang berhak yaitu **Tjoa Sien Tjoan**. dan selanjutnya disimpan oleh Etty Samuel-Penggugat Rekonvensi I, karena sebagai istri **Tjoa Sien Tjoan** yang sah.

19) Bahwa demikian yuridis historisnya asal usul kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas tanah rumah obyek gugatan yang terbukti adanya Sertifikat Hak Milik " (SHM) no: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m2, bukan sebaliknya yang oleh

Halaman 51 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



para Tergugat Rekonvensi I, II dan III, diputar balikan fakta yang tidak sesuai kenyataan, yang saat itu belum masuk sebagai keluarga Samuel, karena Tergugat Rekonvensi I baru menikah dengan ZM Samuel pada th 1964 dan statusnya sebagai Janda punya anak dua. Dengan demikian jelaslah duduk persoalannya, Para Tergugat Rekonvensi I, II dan III tidak mempunyai alas hak dan alas hukum mengakui obyek sengketa miliknya, karena tidak mempunyai hubungan hukum waris pada tahun 1959. dengan ZM Samuel.

20) Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan Yuridis Historis baik dari sisi De Facto maupun De Yure, tentang sejarah hukum keluarga “ **Samuel qq Etty Samuel Penggugat Rekonvensi I dengan ZM Zamuel** “ kakak kandungnya jika dikaitkan dengan hukum pertanahan dan hukum kewarganegaraan pada tahun 1957 serta hukum waris, dimana pada saat itu Negara Indonesia yang belum mempunyai Undang Undang Dasar yang tetap, serta belum lahir Undang-Undang Pokok Agraria, masa peralihan dari Zaman Hindia Belanda ke Negara Kesatuan Republik Indonesia seutuhnya dan baru tahun 1959 ada Dekrit Presiden 5 Juli 1959 kembali Ke UUD 1945, dan tahun 1960 / 1961 baru lahir Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengatur jelas tentang pertanahan. Para Tergugat Rekonvensi I, II dan III tidak mempunyai hubungan hukum kebendaan dengan obyek gugatan, maupun hubungan hukum waris dengan ZM Samuel pada tahun 1958.

21) Bahwa demikian pada akhirnya setelah Tjoa Sien Tjoan dan ZM Samuel meninggal, untuk memudahkan proses pengurusan surat surat tanah / bangunan tersebut tergugat mengajukan permohonan sertifikat

Halaman 52 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



sesuai dengan undang undang yang berlaku pada saat itu dengan dasar konversi, *barang siapa yang sudah menguasai dan menempati rumah tinggal ex Belanda secara terus menerus sebelum tahun 1960, dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah di BPN guna mendapatkan bukti Hak berupa Sertifikat* Sedangkan Tergugat I-Etty Samuel menempati dan menguasai tanah / rumah obyek gugatan ini sudah sejak tahun 1952 - *setelah nikah dengan suaminya, suaminya sendiri sudah menempati sejak tahun 1948.* Yang pada akhirnya pembelian secara diam-diam diresmikan atas nama ZM Samuel pada tahun 1959. **Dan karena semua persyaratan formal maupun material terpenuhi secara sah demi Hukum menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku maka terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 Tgl 2-6-1986.**

22) Bahwa ditinjau dari sisi lembaga hukum kadaluwarsa, jika dihitung waktu tahun 1959 sampai dengan 1986 sudah berjalan 27 tahun tidak pernah ada gugatan dari siapapun termasuk dari keluarga Samuel atau dari ZM Samuel sendiri. Dan tahun 1986 sampai saat ini sudah berjalan 29 tahun, jelas telah melampaui batas waktu daluwarsa hak penuntutan para Tergugat. Apalagi jika dihitung waktu sejak tahun 1960 sampai tahun 2015 lebih dari 50 tahun tanah / rumah tersebut dikuasai dan ditempati secara sah menurut hukum, baik de facto maupun de yure.

23) *Bahwa sehubungan dengan uraian diatas maka gugurlah dalil para Tergugat Rekonvensi I, II dan III yang mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986*

Halaman 53 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



*TGL 2-6-1986, tidak syah, dantanah / bangunan milik adalah sah milik
Penggugat Rekonvensi I bukan milik Tergugat Rekonvensi I yang
berasal dari ZM Samuel.*

24) Bahwa perlu **Etty Samuel-Penggugat Rekonvensi I** (istri sah dari
Tjoa SienTjoan) menjelaskan **status Tergugat Rekonvensi I sejak
tahun 1963** sampai saat ini :

- Bahwa pada tahun 1958 ZM Samuel yang bekerja sebagai karyawan di Bandung tinggal di Bandung, sama sekali tidak pernah tinggal dan menempati rumah obyek gugatan ini sampai wafat th 1973.
- **Bahwa ZM Samuel menikah dengan Tergugat Rekonvensi I baru pada th 1964 –** (saat itu sudah berstatus sebagai Janda punya anak dua) dan dengan ZM Samuel mempunyai anak dua Tergugat Rekonvensi II dan III, posisi tempat tinggal di Bandung sampai saat ini.
- Bahwa saat ini Tergugat Rekonvensi I sudah menikah lagi dengan **Hasibuan** setelah ZM Samuel Wafat, sehingga menjadi keluarga (marga) Hasibuan, bukan Samuel lagi, yang sampai saat ini bertempat tinggal di Bandung. Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi I ,II dan III ketika Tjoa sien Tjoan wafat mereka tidak hadir. Disamping kakena merasa bukan lagi keluarga dari Samuel, kondisi ekonomi juga tidak menunjang untuk menghadiri pemakaman almarhum, karena sejak ZM Samuel Wafat mereka hanya minta bantuan keuangan kepada Etty Samuel-Penggugat Rekonvensi I, untuk biaya hidup dan sekolah para Tergugat

Halaman 54 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi I dan II yang secara rutin dikirim melalui Wesel Pos (kantor Pos Depok) ke Bandung.

- Bahwa alangkah naifnya orang yang pernah dibantu secara financial beaya kehidupan dan sekolah para Tergugat Rekonvensi II dan III yang membalas air susu dengan air Tuba justru setelah Tjoa sien Tjoan (Eddy Lucas) almarhum dan kondisi Penggugat Rekonvensi I Etty Samuel yang sudah tua renta dibawah pengampuan dan tidak mampu bekekrja lagi, dilaporkan ke POLDA Metrojaya dengan tuduhan penipuan / pemalsuan document tanah, ternyata dalam proses kurun waktu selama setahun lebih tidak terbukti setelah dilakukan penyidikan kepada pihak BPN dan Kelurahan Pancoran Mas Depok, semua kepemilikan *Sertifikat Hak Milik (SHM) no: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986 atas nama Etty Samuel-Penggugat rekonvensi I* sah demi Hukum karena Warkah lengkap di BPN juga Buku Letter C tercatat sah dikelurahan Pancoran Mas Depok. Untuk itulah Para Penggugat Rekonvensi I dan II menuntut kerugian moral dan material sebesar Rp 25.000.000,000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah), akibat gugatan baik pidana maupun Perdata selama ini yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi I dalam keadaan sakit keras karena sok selama satu tahun dipanggil trus menerus untuk diperiksa oleh penyidik.

- 25) Bahwa setelah *Penggugat Rekonvensi I* kondisi sakit-sakitan karena tua berkas asli surat-surat tanah disimpan Bank, akibat pernah terjadi kehilangan th 1999 karena ada pihak yang mengambil dan di

Halaman 55 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



anggunkan di BRI Cabang Cianjur Jawa Barat dengan memalsukan berkas indentitas Etty Samuel-*Penggugat Rekonvensi* dan ditemukan dalam posisi APHT (Hipotik) di BPN Depok, kemudian pihak BRI mengembalikan kepada *Penggugat Rekonvensi* karena pihak ahliwaris dan *Penggugat Rekonvensi I* melaporkan ke pihak Polres Depok, pihak BPN mencoret dalam buku SHM untuk membatalkan proses Hipotek (APHT) tersebut. Saat itu kerugian *Penggugat Rekonvensi* juga cukup banyak dan hampir kehilangan tanah rumah tersebut.

- 26) Bahwa pada th 2004 diketahui kehilangan lagi berkas foto copy surat-surat yang ada dilemari *Penggugat Rekonvensi I*, pihak keluarga ahliwaris tidak melaporkan kepada pihak berwajib Polisi karena hanya hilang foto copy saja. Bahwa ternyata selanjutnya foto copy yang hilang itulah yang dijadikan alat oleh Para Tergugat Rekonvensi untuk membuat laporan palsu ke Polda Metrojaya Jakarta pada Th 2014, terhadap *Penggugat Rekonvensi I* dalam kondisi tua renta akibatnya sampai saat ini sakit karena shock tergeletak ditempat tidur dan sudah tidak berdaya lagi, karena pihak RS juga sudah menganjurkan untuk dirawat dirumah saja. Akibat dari perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang sudah melakukan hal yang tidak berperikemanusiaan yang merugikan moral maupun material terhadap *Penggugat Rekonvensi* maka sudah wajar dan pada tempat Para *Penggugat Rekonvensi I* dan II mengajukan gugatan balik atas kerugian moral maupun material sebesar Rp 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah) atas terror mental

Halaman 56 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama satu tahun lebih terhadap Para Penggugat Rekonvensi I dan II serta keluarga Penggugat Rekonvensi.

27) Bahwa untuk menjamin pembayaran gugatan rekonvensi para Penggugat Rekonvensi I dan II, mohon kiranya diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang sah dan berharga serta dapat dijual bebas atau melalui lembaga Kantor Lelang Negara maupun swasta atas tanah / rumah beserta apa yang diatasnya,

1. Sebidang tanah / rumah di jalan Cisokan No 58, RT. 001 RW. 007, Kelurahan Sukamaju, Kelurahan Cibeunying, Kidul, Bandung. Jawa Barat.
2. Sebidang tanah / rumah di jalan Rancakendal No. 175, RT. 005 RW. 001, Kelurahan Cigadung, Kelurahan Cibeunying Kaler, Bandung, Jawa Barat.

28) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan eksekusi nantinya dapat dilaksanakan dengan lancar, dan gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia serta untuk menghindari Para Tergugat Rekonvensi I, II dan III tidak membayar uang ganti rugi tepat waktunya, maka wajar dan pada tempatnya Tergugat Rekonvensi I, II dan III dibebani untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan sebesar Rp 1000.000,- (satu juta rupiah) dihitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

29) Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi diatas, serta bukti autentik dan saksi-saksi yang cukup, mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 57 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Menerima serta mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi I dan II seluruhnya.
- 2) Menyatakan Petok Letter C No No 135 Persil 52 D-I serta Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m2 adalah sah menurut hukum atas nama Etty Samuel.
- 3) Menyatakan obyek sengketa sebidang Tanah dan bangunan yang saat ini dikenal dengan nama tanah / bangunan rumah yang terletak Jl Dewi Sartika No 4 Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat. Yang tersebut dalam bukti hak "**Sertifikat Hak Milik** " (**SHM**) No: **986. Surat Ukur / gambar Situasi No. 4840/1986 TGL 2-6-1986. Luas 1.300 m2 atas nama Etty Samuel** /,Adalah sah menurut hukum milik Etty Samuel.
- 4) Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi I, II, dan III tanpa bukti yang nyata, melaporkan Penggugat Rekonvensi I kepada pihak POLDA Metrojaya adalah perbuatan fitnah dan melawan hukum yang merugikan moral maupun material terhadap Para Penggugat Rekonvensi I dan II.
- 5) Menghukum Para Tergugat Rekonvensi I, II dan III untuk membayar ganti rugi moral maupun material terhadap Para Penggugat Rekonvensi I dan II uang sebesar Rp 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah), kontan seketika pada saat putusan ini selesai dibacakan didepan sidang Pengadilan Negeri Kota Depok secara tanggung renteng.

Halaman 58 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



6) Meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap Tanah / Rumah milik Para Tergugat Rekonvensi I, II dan III dimana saja berada, termasuk yang tersebut didalam surat gugatan konvensi yaitu

1. Sebidang tanah / rumah di jalan Cisokan No 58, RT. 001 RW. 007, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung. Jawa Barat.
2. Sebidang tanah / rumah di jalan Rancakendal No. 175, RT. 005 RW. 001, Kelurahan Cigadung, Kelurahan Cibeunying Kaler, Bandung, Jawa Barat.

untuk selanjutnya dapat dijual bebas atau dijual melalui lelang baik kantor Lelang Negara, maupun Balai Lelang swasta, hasil penjualan dibayarkan langsung kepada Para Penggugat Rekonvensi.

7) Menghukum para Tergugat Rekonvensi I, II dan III atau siapa saja untuk mengosongkan tanah / rumah yang tersebut dibawah ini, jika perlu dengan upaya paksa dengan bantuan aparat yang berwenang :

1. Sebidang tanah / rumah di jalan Cisokan No 58, RT. 001 / RW. 007, Kelurahan Sukamaju, Kelurahan Cibeunying, Kidul, Bandung. Jawa Barat.
2. Sebidang tanah / rumah di jalan Rancakendal No. 175, RT. 005 / RW. 001, Kelurahan Cigadung, kelurahan Cibeunying Kaler, Bandung, Jawa Barat.

8) Menghukum Para Tergugat Rekonvensi I, II, III untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan pembayaran kepada



Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1000.000,00, (Satu juta rupiah).

- 9) Memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi mengangkat pemblokiran yang dipasang oleh Para Tergugat Rekonvensi.
- 10) Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini.

I. DALAM EKSKEPSI.

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya.

II. DALAM KONVENSİ.

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat I, II dan III dalam perkara ini.

III. DALAM REKONVENSİ.

- Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat Rekonvensi

1). DALAM EKSKEPSI. 2). DALAM KONVENSİ 3). DALAM REKONVENSİ.

Dan atau memutus lain yang seadil adilnya menurut hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini,

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Juni 2015 yang dibacakan dalam persidangan pada tanggal 18 Juni 2015 yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa , Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

Halaman 60 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Bahwa dalil Penggugat pada halaman 9 dan 10, yang pada intinya pemalsuan Leter C atas nama E. Samuel (Penggugat) dilakukan oleh Tergugat I, sehingga terbit sertifikat obyek sengketa dengan alas hak Leter C yang diduga dipalsukan, karena dasar alas hak Leter C ini sebagai data penunjang yang penting maka untuk kebenaran meteriil harus dibuktikan di peradilan pidana dan putusan pidana gugatan perdata ini menjadi prematur;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa untuk terbitnya sertifikat obyek sengketa, yaitu Letter C, yang mana Leter C ini dat-datanya dikeluarkan oleh Pihak Kelurahan karena terjadi diduga oleh Penggugat timbulnya alas hak letter C di tanah obyek sebgketa di tanah yang sama maka sudah sepatutnyalah Pihak Kelurahan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk menerangkanletak bidang tanah berdasarkan Nomor Persil dan batas-batas tanahnya, yaitu mengenai Persil dan batas-batas tanah;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa dalil Penggugat pada butir 3 yang memiliki tanahsengketa dengan alas hak Surat penjualan Mutlak tanggal 17 Desember 1959

Halaman 61 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diketahui dan dilegalisir Lurah Depok No. 109/12/Pem/59 tertanggal 18 Desember 1959 dan pada tanggal 19 Februari 1960 diterbitkan Girik Leter B No. 1099 Persil 52 (sekarang Persil 180) dengan catatan beli dari daftar C No. 86 Persil 52 adalh tidak benar sama sama sekali, karena atas obyek tanah sengketa sudah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 986/Desa Depok pada tanggal 4 September 1986 atas nama Ny. Ety Samuel yang berasal dari konversi tanah milik adat Letter C No. 135 Persil No. 52 D-1 ;

4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 986/Desa Depok sudah diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada waktu itu, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran (sekarang Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dimana Pemohon melampirkan Girik asli Leter C No. 135 Persil No. 52 D-1 atas nama Ny. Ety Samuel yang diperkuat dengan surat dengan Surat Keterangan/Pernyataan Ny. Ety Samuel tanggal 3 Pebruari 1986 yang diketahui dan diperkuat oleh Lurah depok dan Camat Pancoran mas;
5. Bahwa kepemilikan tanah tersebut atas nama Ny. Rtty Samuel sudah dikuasai sejak Tahun 1958 sebagaimana Surat Keterangan Lurah Depok No. 09/593.2/86 tanggal 3 Pebruari 1986 yang diketahui oleh Camat Pancoran mas;
6. Bahwa dalil Penggugat butir 3 dan 6 yang mengakui hak kepemilikan tanah berdsrkan Persil No. 52 dan diganti menjadi Persil No. 180 adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan karena letak tanah berupa nomor persil tidak pernah berubah dari dulu sampai sekarang.

Halaman 62 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



7. Bahwa gugatan Penggugat secara keseluruhan adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, mengenai alas hak berupa Letter C yang dipalsukan, karena obyek sengketa saat ini sudah menjadi sertipikat dan diterbitkan sesuai dengan undang-undang yang berlaku maka gugatan Penggugat yang menyatakan ada perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat, karena perbuatan melawan hukum adalah dalam hal perbuatan administrasi itu pada intinya adalah perbuatan melanggar undang-undang (hukum positif tertulis), dengan demikian dalil Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum adalah keliru karena sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan pada Tahun 1986 telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa atas Surat Jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 2 Juli 2015 yang dibacakan dalam Persidangan tertanggal 2 Juli 2015;

Halaman 63 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Menimbang, bahwa atas Replik yang telah diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Surat Duplik tertanggal 2 Juli 2015 yang dibacakan dalam Persidangan tertanggal 2 Juli 2015;

Menimbang, bahwa atas Replik yang telah diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Turut Tergugat telah mengajukan Surat Duplik tertanggal 9 Juli 2015 yang dibacakan dalam Persidangan tertanggal 9 Juli 2015;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil – dalil Eksepsi mengenai Kewenangan Pengadilan dalam menyidangkan perkara *a quo* yang telah diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II oleh Majelis Hakim telah dijatuhkan Putusan Sela yang telah dibacakan pada Persidangan tanggal 6 Agustus 2015 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

Sebelum memutus Pokok Perkara:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menolak Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dari Pihak Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara nomor 43/Pdt.G/2014/PN Dpk;
4. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara tersebut;
5. Menanggukhan penghitungan biaya perkara hingga Putusan Akhir;

Halaman 64 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Menimbang, bahwa oleh karena Persidangan Pemeriksaan Perkara ini oleh Majelis Hakim telah diperintahkan untuk dilanjutkan maka Persidangan dilanjutkan dengan Proses Persidangan selanjutnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Dalil – Dalil Gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan Alat – alat Bukti Tulisan berupa fotokopi dari Surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai Bukti di persidangan dan setelah dicocokkan oleh Majelis Hakim telah cocok dan sesuai dengan Surat Aslinya berupa:

1. Foto copy Surat Nikah No.48 tertanggal 14 Desember 1963 yang dikeluarkan oleh Majelis Gereja Protestan di Indonesia, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut di beri tanda P - 1 ;
2. Foto copy Kutipan Akta Perkawinan No.29/1963 tertanggal 16 Mei 2014, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bandung, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 2 ;
3. Foto copy Akta Kelahiran No.63/1964 tertanggal 18 Juli 1964, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 3 ;
4. Foto copy Surat Baptisan No . 220/1965 tertanggal 26 Desember 1965, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 4 ;
5. Foto copy Surat Kenal Lahir No. 15281/1981 tertanggal 14 September 1981 yang dikeluarkan Walikota Daerah Tk.II Bandung, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 5 ;
6. Foto copy Akte Kematian No.41/1973 tertanggal 2 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kotamadya DT.II

Halaman 65 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



- Bandung, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 6;
7. Foto copy Surat Pernyataan Waris tertanggal 29 April 2014 yang telah didaftarkan dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 7 ;
 8. Foto copy Perjanjian Pinjaman Zacheus Martinus Samuel kepada Bank Simpan Pindjam Atmo Setyo Oetomo tertanggal 20 Juni 1959 yang disaksikan oleh Nj. E Ninkeula dan lampiran angsuran pinjaman sebagai bukti pelunasan, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 8 ;
 9. Foto copy Surat Pendjualan Mutlak Sebidang Tanah/Pekarangan Berikut Sebuah Rumah tertanggal 17 Desember 1959, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 9;
 10. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah dan bangunan, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 10 ;
 11. Foto copy Surat Ketetapan Pajak Pendapatan Desa Pantjoran Mas Depok atas nama Tjoa Sin Tjoan Martinus Samuel tahun 1959, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 11 ;
 12. Foto copy Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tertanggal 19 Februari 1960, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 12 ;
 13. Foto copy Surat tertanggal 15 Agustus 1988 dari Penggugat I kepada Tergugat I, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 13 ;
 14. Foto copy Surat tertanggal 18 Agustus 1988 dari Tergugat I kepada

Halaman 66 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Penggugat I, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda
P - 14 ;

15. Foto copy Surat tertanggal 14 Juli 1995 dari Tergugat I kepada Pengugat
II, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 15 ;

16. Foto copy Surat tertanggal 9 Oktober 2004 dari Penggugat III kepada
Tergugat I, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P -
16 ;

17. Foto copy Surat tertanggal 15 Oktober 2004 dari Tergugat I kepada
Penggugat III, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda
P - 17 ;

18. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No.986 Desa Depok tertanggal 4
September 1986, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi
tanda P - 18 ;

19. Foto copy Iklan-iklan yang dibuat oleh Tergugat II untuk menjual tanah di
Pancoranmas, Depok, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut
diberi tanda P - 19 ;

20. Foto copy Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor
Pancoran Nomor 135 dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi IPEDA Bogor
tertanggal 1 Januari 1982, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut
diberi tanda P - 20 ;

21. Foto copy Surat Pernyataan Hibah Waris tertanggal 23 Nopember 1982
yang dilegalisir oleh Titiek, S.H., Notaris Kota Depok, selanjutnya pada foto
copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 21 ;

22. Foto copy Buku Laporan Pendidikan milik Penggugat II tanggal 24
Desember 1982, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi

Halaman 67 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



tanda P - 22;

23. Foto copy Surat Tanda Tamat Belajar No. X Bb 712084 tertanggal 14 Mei 1980 atas nama Penggugat II, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 23 ;

24. Foto copy Surat Tanda Tamat Belajar No.02 OB ob 0856075 tertanggal 12 Mei 1981 atas nama Penggugat III, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 24 ;

25. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 593/184-Pem tertanggal 24 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Lurah Depok (Elves Rebelo), selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 25 ;

26. Foto copy Surat Keterangan/Pernyataan tanggal 3 Februari 1986 yang dibuat oleh Tergugat I, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 26 ;

27. Foto copy Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 3 Februari 1986, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P – 27 ;

28. Foto copy Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/1520/IV/2014/PMJ/Dit. Reskrimum tertanggal 30 April 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 28;

29. Foto copy Surat Ref No. 355/SBI-I.12/IV-14 tertanggal 16 April 2014 Perihal : Permohonan Pemblokiran Terhadap SHM No. 986 atas nama Ny. E. Samuel yang terbit pada tahun 1986, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 29 ;

30. Foto copy Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan : 27539/2014 tertanggal 17 April 2014, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 30 ;

Halaman 68 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



31. Foto copy Kalender Indonesia tahun 1982, selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda P - 31;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti P - 8, P - 9, P - 10, P - 11, P - 12, P - 16, P - 18, P - 20, P - 21, P - 25, P - 26, P - 27, P - 29, merupakan fotocopy dari fotocopy, P - 19 fotocopy dari Print Screen Komputer dan bukti P - 31 merupakan asli hasil Cetak ;

Menimbang, bahwa selain Alat - alat Bukti Tulisan tersebut Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang untuk selanjutnya Para Saksi tersebut telah memberikan Keterangannya di bawah Sumpah berdasarkan Agama dan Keyakinan masing - masing Saksi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. **Saksi FRITS SOEDIRA:**

- Bahwa Saksi kenal dengan para Penggugat dan Para Tergugat;
- Saksi menerangkan bahwa Bapak saksi dengan ZM Samuel pertemanan, kemudian Saksi bersama bapak saksi sering diajak ZM. Samuel berkunjung ke depok (lokasi yang disengketakan) berburu kelelawar;
- Bahwa ZM Samuel menikah dengan Ibu Louise dikaruniai 2 orang anak yaitu Eugenie dan Leonard martinus;
- Bahwa ZM Samuel meninggal dunia pada tahun 1970-an;
- Bahwa ZM Samuel bekerja di Bandung dan tinggal di Bandung;
- Bahwa saksi berkunjung ke lokasi obyek tanah tersebut kurang lebih 5 sampai 6 kali;
- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah yang disengketakan karena dikuasai oleh para tergugat;

Halaman 69 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN DPK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu saksi main ke Depok, Penggugat (ZM. Samuel) menceritakan kalau ZM. Samuel beli tanah beserta rumah kemudian surat-suratnya dititipkan kepada Adiknya Etty Samuel ;
- Bahwa yang saksi ingat kondisilokasi tahun 1967 sampai tahun 1970 bagian depan Jalan raya Parung, disebelah kanan rel kereta api, dibelakang rumah banyak ilalang;
- Bahwa Pada saat saya berkunjung ke Depok dikenalkan oleh ZM. Samuel yaitu Adiknya yang bernama Etty Samuel dan suaminya bernama Tjoa Sin Tjoan dan salah satu anaknya yang bernama Hardi;
- Bahwa Etty Samuel dan Tjoa Sin Tjoan mempunyai beberapa anak namun yang saksi tahu hanya Norma dan Hardi;
- Bahwa yang saksi ketahui ZM Samuel bekerja sebagai Kepala Pabrik Mesin di Bandung sehingga ekonominya lebih dari cukup karena sering mengasih oleh-oleh saat berkunjung ke Depok;
- Bahwa yang saksi ketahui Etty Samuel dengan suaminya dagang kaca di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi lahir di Bandung tahun 1954 dan saksi sampai sekarang tinggal di Bandung;
- Bahwa Pada tahun 1960an Saksi berumur 6 (enam) tahun;
- Bahwa ZM. Samuel bersama istrinya yang bernama Louise Marie Virgo Nelwan dan kedua anaknya tinggal di Bandung;
- Jarak dari Bandung ke Depok cukup jauh;
- Saksi datang ke Depok kurang lebih tahun 1970-an
- Saksi mengetahui tanah yang di Depok milik ZM Samuel adalah

Halaman 70 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



ZM. Samuel sendiri yang menceritakan kalau tanah itu miliknya tetapi tidak menunjukkan surat-suratnya;

- Bahwa pada saat ZM Samuel menceritakan kepada saksi tanah tersebut miliknya disitu juga ada Om Tjoan, Tante Ety Samuel, dan Hardianaknya om Tjoan;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai girik dari tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut milik Pak ZM. Samuel yang didapat dengan cara membeli namun saya tidak tahu dari siapa membeli tanah tersebut dan ZM Samuel tidak pernah tinggal dilokasi tersebut karena isterinya Pak Samuel juga punya rumah di Bandung;
- Bahwa ZM Samuel membeli tanah tersebut sebelum menikah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau orang tua Ety Samuel tinggal dilokasi tersebut;
- Saksi secara fisik tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa saksi mendengar tanah dan rumah tersebut akan dijual pada tahun 1998;
- Bahwa akhir akhir ini saksi tidak pernah berkunjung ke lokasi tersebut cuman melihat dari luar saja;
- Bahwa sampai saat ini yang menempati rumah tersebut adalah keluarga ibu Ety Samuel;

Menimbang, bahwa Para Kuasa Hukum Para Pihak menyatakan akan menanggapi Keterangan Saksi tersebut di dalam Kesimpulan yang akan diajukan kemudian;

2. Saksi J.M. MANKIN PALILINGAN;

Halaman 71 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Para penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Ety Samuel dansuaminya namanya Tjoa Sin Tjoan (WNA/orang Cina)
- Bahwa Saksi tinggal di Surabaya sejak tahun 1960 sampai awal tahun 1964;
- Bahwa Saksi kenal dengan ZM Samuel sejak tahun 1964 karena satu komunitas gereja;
- Bahwa yang saksi ketahui ZM Samuel dikenal sebagai orang yang mampu, beda jauh dengan suami saksi, karena pekerjaannya sebagai Kepala PT. Barata yang bergerak di bidang mesin di Bandung sehingga Pak ZM. Samuel dan keluarga menempati rumah dinas di Bandung;
- Pak ZM. Samuel orangnya baik, sering ngasih oleh-oleh, dan menyekolahkan anaknya Ety Samuel (hardi) di Bandung;
- Pak ZM Samuel memiliki satu orang istri yaitu Ibu Louise dan 2 (dua) orang anak yaitu Eugenie dan Leonard;
- Bahwa ZM Samuel pernah menceritakan kepada saksi bahwa ia punya rumah dan tanah di Depok;
- Bahwa saksi pernah diajak ZM Samuel ke Lokasi tersebut, yang letaknya berdekatan dengan Pasar dan Rel Kereta api;
- Bahwa Saksi diajak kerumah tersebut pada tahun 1970 an;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah adik kandungnya yang bernama Ety dan keluarganya;
- Bahwa dari cerita almarhum karena Pak ZM. Samuel tinggal di Bandung, maka rumah tersebut dijaga sama adiknya (Ety Samuel)

Halaman 72 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



- Bahwa rumah ZM Samuel yang ada di Depok cukup luas dan ada bangunan rumah Belanda;
- Bahwa saksi datang ke rumah ZM Samuel yang ditempati adiknya hari minggu jadi saksi tidak tahu adiknya bisnis apa karena tidak ada kegiatan;
- Bahwa yang saksi lihat keadaan ekonomi ibu Etty Samuel pada saat itu termasuk golongan mampu dilihat dari barang-barang yang ada di dalam rumah sudah modern;
- Bahwa pada tahun 1964 saya sering bertemu dengan keluarga ZM. Samuel hampir 3 kali bertemu dalam satu minggu;
- Bahwa ZM. Samuel pada saat membeli tanah belum berkeluarga (bujang);
- Bahwa saksi tidak tahu darimana ZM. Samuel mendapatkan tanah itu dan tidak mengetahui surat-surat tanah itu;

Menimbang, bahwa Para Kuasa Hukum Para Pihak menyatakan akan menanggapi Keterangan Saksi tersebut di dalam Kesimpulan yang akan diajukan kemudian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Dalil – Dalil Bantahannya, Kuasa Hukum Para Tergugat telah mengajukan Alat – alat Bukti Tulisan berupa fotokopi dari Surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai Bukti di persidangan dan setelah dicocokkan oleh Majelis Hakim telah cocok dan sesuai dengan Surat Aslinya berupa:

1. Foto Copy Surat Catatan Sipil Akte Perkawinan No : 155/ 1952. Kutipan No. 378 / 1953, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 1;

Halaman 73 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



2. Foto Copy Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok Tertanggal 8 September 1961 oleh Hakim Pengadilan Negeri Bogor, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 2;
3. Foto Copy Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/KEP/12/1966 Tertanggal 28 Maret 1968, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 3;
4. Foto Copy Kartu Keluarga No. 001115/V/Dp/80, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 4;
5. Foto Copy Surat Keterangan Ketetapan Obyek Pajak/Petok D 1983, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 5;
6. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak Tahun 1983, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 6;
7. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 1984, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 7;
8. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 1985, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 8;
9. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 1986, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 9;
10. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 1987, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 10;
11. Foto Copy Surat Sertifikat SHM No. 986 . Tgl 2 – 6 – 1986, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 11;
12. Foto Copy Surat Kutipan Akta Kematian No. 3276-KM-16042015-0001

Halaman 74 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Eddy Lucas, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 12;

13. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 2011, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 13;

14. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 2012, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 14;

15. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 2013, yang selanjutnya diberi tanda T1/T2 - 15;

16. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 2014, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 16;

17. Foto Copy Surat Tanda Pembayaran Pajak tahun 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 17;

18. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. POL. : LP/715/K/XI/1999/RES DEPOK Tertanggal 6 November 1999, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 18;

19. Foto Copy Surat Pengembalian Sertifikat dari Bank Rakyat Indonesia Tertanggal 15 November 1999, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 19;

20. Foto Copy Surat Keterangan Camat Sawangan tertanggal 16 November 1999, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 20;

21. Foto Copy Surat Pemblokiran Sertifikat tertanggal 22 November 1999, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 21;

22. Foto Copy Surat Pemblokiran Sertifikat Tanah SHM No.986 tertanggal 27

Halaman 75 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1999, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 .22;

23. Foto Copy Surat Kuasa Tertanggal 22 November 1999, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 23;

24. Foto Copy Surat Keterangan Kelurahan Depok Nomor : 593/1198-Pem Tertanggal 30 Oktober 2014, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 24;

25. Foto Copy Surat Pernyataan Wenny Dollie Samuel Tertanggal 2 April 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 25;

26. Foto Copy Surat Pernyataan Max Soedira Tertanggal 2 April 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 26;

27. Foto Copy Surat Pernyataan Arthur Nicolas Bacas tertanggal 10 April 2015, yang selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 27;

28. Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 13 April 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 28;

29. Foto Copy Surat Buku Tanah Letter C No : 140/135/52, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 29;

30. Foto Copy Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan Nomor : S.Tap/ 406/V/ 2015/ Ditreskrimum tertanggal 21 Mei 2015, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 30;

31. Foto Copy Surat Warisan dari orang tua Tjoa Sien Tjoan yang bernama Ouw Ken Njong, yang diketahui Lurah Desa Ratudjaja, bulan Juli 1958, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 -

Halaman 76 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



31;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti T1/T2 - 1, T1/T2 - 2, T1/T2 - 3, T1/T2 - 5, dan T1/T2 - 29, merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain Alat – alat Bukti Tulisan tersebut Para Tergugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi yang untuk selanjutnya Para Saksi tersebut telah memberikan Keterangan di bawah Sumpah berdasarkan Agama dan Keyakinan masing – masing Saksi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi MAKMUR H.S.:

- Bahwa saksi kenal dengan para tergugat, tidak kenal para Penggugat dan mengetahui BPN;
- Bahwa saksi lahir tahun 1964 di Depok dan tempat tinggal juga di Depok;
- Bahwa Saksi bekerja di Kelurahan Depok sejak tahun 2004;
- Sepengetahuan saksi tahun 1976 lokasi tanah yang disengketakan adalah toko bangunan yang ditempati oleh Pak Tjoan suami ibu Etty Samuel;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti TT-3 (Surat Keterangan Tidak Sengketa Kepala Desa), TT-5 (Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Ipeda Bogor) dan TT-7 (Surat Keterangan Lurah);
- Bahwa saksi menerangkan bukti TT-3, TT-5 dan TT-7 merupakan produk Kelurahan yang diketahui oleh Camat yang mana bukti-bukti tersebut dibuat atas dasar dari Girik yang terdaftar di Leter C yang ada di Kelurahan;
- Bahwa dalam persidangan saksi memperlihatkan Buku Leter C

Halaman 77 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



yang isinya mengenai kepemilikan dan letak lokasi tanah;

- Bahwa yang mengeluarkan Buku Leter C adalah dinas IPEDA dan yang memegang buku Leter C adalah Lurah;
- Bahwa dalam persidangan saksi menunjukkan buku leter C ada Nomor 140/135 dengan persil 52/D1 adalah milik E. Samuel namun saksi tidak bisa menerangkan ada catatan/coretan di No. 140/135 karena saksi sudah terima dalam kondisi seperti ini;
- Bahwa saksi tidak bisa menerangkan apa sebabnyadi dalam buku leter C ada dua nomor yang sama yaitu Nomor 135 pertama persil 140 D1 yang pertama atas nama Nyonya E Laoren Yakub jalan kemuning RT.03 dengan luas tanah 815 m², Nomor 135 ke dua berdampingan dengan angka 140 persilnya 52 D1 atas nama Nyonya E Samuel alamat Jalan Dewi Sartika RT.03 dengan luas tanah 1440 m²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada penghapusan/pencoretan di buku leter C;
- Bahwa pihak kelurahan tidak berwenang mencoret atau menghapus catatan di buku leter C, pihak kelurahan hanya bisa memberi catatan dikolom keterangan apabila ada ada peralihan atau transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa Para Kuasa Hukum Para Pihak menyatakan akan menanggapi Keterangan Saksi tersebut di dalam Kesimpulan yang akan diajukan kemudian;

2. Saksi SUGINO:

- Bahwa saksi kenal dengan para tergugat, tidak kenal dengan para Penggugat dan mengetahui BPN;

Halaman 78 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Sugino menjabat Lurah di Kelurahan Depok Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok sejak bulan Januari 2015;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti TT-3 (Surat Keterangan Tidak Sengketa Kepala Desa), TT-5 (Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Ipeda Bogor) dan TT-7(Surat Keterangan Lurah);
- Bahwa saksi menerangkan bukti TT-3, TT-5 dan TT-7, merupakan produk Kelurahan yang diketahui Camat yang mana dibuat atas dasar dari Girik yang terdaftar di Leter C yang ada di Kelurahan, dan bukti-bukti surat tersebut merupakan persyaratan dalam pembuatan sertifikat;
- Bahwa saksi menerangkan sepengetahuan saksi IPEDA merupakan bukti kepemilikan, sebelum tahun 1977 girik bisa dimohonkan ke BPN dengan cara mengisi isian sporadik yang ada di BPN untuk mendapatkan warka;
- Bahwa saksi dalam persidangan memperlihatkan Buku Leter C isinya mengenai bukti kepemilikan dan letak lokasi tanah;
- Bahwa yang mengeluarkan Buku Leter C adalah dinas IPEDA dan yang memegang buku Leter C adalah Lurah;
- Bahwa dalam persidangan saksi menunjukkan buku leter C ada Nomor 140/135 dengan persil 52/D1 adalah milik E. Samuel namun saksi tidak bisa menerangkan ada catatan/coretan di No.140/135 karena saksi sudah terima dalam kondisi seperti ini;
- Bukti T1/T2 .11 berupa sertifikat tersebut terbit atas dasar leter C nomor 135 dan persil 52 memang mengacu dan berhubungan dengan terbitnya sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak bisa menerangkan apa sebabnyadalam buku

Halaman 79 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



leter C ada duanomor 135 yang sama Nomor 135 pertama persil 140 D1 yang pertama atas nama Nyonya E Laorens Yacob jalan kemuning RT.03 dengan luas tanah 815 m², yang nomor 135 kedua berdampingan dengan angka 140 persilnya 52 D1 atas nama Nyonya E Samuel alamat Jalan Dewi Sartika RT.03 dengan luas tanah 1440 m²;

- Bahwa saksi menerangkan pada tahun 1982 di Depok pernah ada Sismiok yaitu pendaftaran Semua bidang tanah yang ada di Depok berdasarkan lokasi dan luas tanah tersebut yang ditempati oleh sipemilik tanah yang kemudian dicatatkan dalam buku leter C sebagaimana Bukti P-20 (Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA);
- Bahwa Lurah tidak pernah mengeluarkan prodak hukum dan surat penetapan pada hari libur;
- Bahwa saksi tidak bisa menerangkan mengapa nomor urut 1099 di buku leter C tidak ada;
- Bahwa sebelumnya Lurah tidak berwenang merubah catatan di buku Leter C setelah adanya Bintek Lurah berwenang merubah apabila ada peralihan atau transaksi jual beli, di kolom keterangan;

Menimbang, bahwa Para Kuasa Hukum Para Pihak menyatakan akan menanggapi Keterangan Saksi tersebut di dalam Kesimpulan yang akan diajukan kemudian;

3. Saksi RUDOLF H. LOEN:

- Bahwa saksi lahir di Depok tahun 1941 dan saksi tinggal di Depok
- Jarak rumah saksi dengan tanah sengketa kurang lebih 150 m;
- Bahwa saksi mantan RK

Halaman 80 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut menghadiri pernikahan Etty Samuel dengan Tjoan pada tahun 1952;
- Bahwa pernikahannya Etty Samuel dengan Tjoa SinTjoan di Gereja dan resepsinya di rumah;
- Bahwa setahu saksi tahun 1967 Tjoa Sin Tjoan, pengusaha sembako, punya toko besar dan tinggal di Jl. Dewi Sartika No. 4 Depok, jadi tanah dan bangunan yang ada di Jl. Dewi Sartika No. 4 Depok milik Tjoa Sin Tjoan;
- Bahwa yang saksi ketahui Tjoa Sin Tjoan itu orangnya baik dan dermawan;
- Bahwa saksi membenarkan tandatangan saksi yang ada di P-21 (surat Pernyataan Hibah waris);
- Bahwa saksi lupa tanggalnya tahun 1982 saksi dijemput Etty Samuel kerumah Etty Samuel, untuk menyaksikan penandatanganan surat hibah waris dari ahli waris almarhum ZM. Samuel (Ibu Louise, Eugenie dan Leonard) kepada Etty Samuel berupa tanah dan rumah yang ada di Jalan Dewi Sartika, Depok;
- Bahwa Etty Samuel memperoleh tanah dan rumah yang ada di Jl. Dewi Sartika, Depok berdasarkan hibah waris dan saksi tidak tahu latar belakang dibuatnya surat hibah;

Menimbang, bahwa Para Kuasa Hukum Para Pihak menyatakan akan menanggapi Keterangan Saksi tersebut di dalam Kesimpulan yang akan diajukan kemudian;

4. Saksi ALEXANDER LEONARDUS BACAS:

- Bahwa Saksi lahir di Depok tahun 1934 dan tinggal di Jl. Bungur, Depok;

Halaman 81 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahun 1950 berumur 16 (enam) belas tahun;
- Bahwa saksi tahun 1960 sudah bekerja (membantu pemasangan listrik);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Jl. Dewi Sartika, Depok;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah obyek yang disengketakan sekitar 350 M²;
- Bahwa Etty Samuel tinggal di rumah tersebut karena rumah tersebut dibeli oleh Tjoan Sin Tjoan, Ety Samuel isterinya Tjoa Sin Tjoan maka Etty Samuel berhak menempati rumah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan sekitar tahun 1950an Tjoa Sin Tjoan pernah bercerita kepada saksi telah membeli tanah dan rumah dari suster belanda yang bernama Ninkuela;
- Bahwa Tjoan Sin Tjoan membeli tanah kepada Ninkuela hanya berbentuk kwitansi karena kepercayaan saja;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-10 (kwitansi pembayaran tanah dan bangunan) dan saksi pernah ditunjukkan P-10 sama Tjoa Sin Tjoan;
- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti P-9 (surat Penjualan mutlak sebidang tanah tanah/pekarangan);
- Bahwa saksi menerangkansebelum menikah Tjoa sin Tjoan tinggal di Jl. Flamboyan,Depok,dan Etty Samuel sebelum menikah tinggal di Jl. Melati, Depok, kemudian setelah menikah Tjoa Sin Tjoan memboyong Etty Samuel dan keluarganya ke Jl. Dewi Sartika No. 4 Depok;

Halaman 82 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik rumah dan tanah itu adalah orang belanda, orang belandanya pergi ke Belanda, dia memberi kepada Suster Ninkuela kemudian di jual ke Tjoa Sin Tjoan;
- Bahwa rumah itu terletak di Jalan Baru dengan batas-batasnya sebelah depan/utara : Jl. Pasar Baru, belakang keluarga Yacob, sebelah kiri Pengairan;

Menimbang, bahwa Para Kuasa Hukum Para Pihak menyatakan akan menanggapi Keterangan Saksi tersebut di dalam Kesimpulan yang akan diajukan kemudian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Dalil – Dalil Bantahannya, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Alat – alat Bukti Tulisan berupa fotokopi dari Surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai Bukti di persidangan dan setelah dicocokkan oleh Majelis Hakim telah cocok dan sesuai dengan Surat Aslinya berupa:

1. Foto Copy Surat Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 986/Depok tercatat atas nama Nu. E. Samuel, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda TT - 1;
2. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Republik Indonesia atas nama Ny. Etty Samuel, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda TT - 2;
3. Foto Copy Surat Keterangan Tidak Sengketa Kepala Desa Depok Nomor 593.2/02/Dp/1986, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T/T- 3;
4. Foto Copy Surat Keterangan/Pernyataan atas nama Ny. E. Samuel,

Halaman 83 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selanjutnya pada foto copy ukti surat tersebut diberi tanda TT - 4;

5. Foto Copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Dari Kepala Inspeksi Ipeda Bogor No. S.2405/WPJ.04/KI.3511/1986 Tanggal 28 Februari 1986, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda TT - 5;

6. Foto Copy Surat Permohonan Konversi dari Ny. E. Samuel, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda TT- 6;

7. Foto Copy Surat Keterangan Lurah depok tanggal 3 Februari 1986, yang selanjutnyapada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda TT - 7;

8. Foto Copy IPEDA No. 135 atas nama Ny. E. Samuel, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda TT - 8;

9. Foto Copoy Surat Pernyataan Tanda-tanda Batas atas nama Ny. E. Samuel tanggal 3 Februari 1986, yang selanjutnya pada foto copy bukti surat tersebut diberi tanda T1/T2 - 9;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hanya mengajukan bukti-bukti surat, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 11 Nopember 2015, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatselijk opnemning en onderzook/ Check On The Spot*) sesuai dengan Pasal 189 ayat (2) Rbg dan merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) Rbg, SEMA No.7 Tahun 2001, untuk mengetahui kepastian mengenai Letak, Luas, dan Batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa,

Halaman 84 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 11 Nopember 2015 yang pada intinya sebagai berikut:

Luas tanah menurut Para Penggugat : 1200 M²

Luas tanah menurut Para Tergugat : 1250 M²

Dengan batas-batas

Sebelah Utara : Tanah milik Bapak Yakop

Sebelah Selatan : Jalan Raya Dewi Sartika

Sebelah Barat : Pagar tembok tanah PJKA

Sebelah Timur : Toko Furnitur Makmur /milik Bp. Nainggolan;

Diatas tanah tersebut ada rumah yang ditempati keluarga para Tergugat dan toko alat-alat listrik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan Surat Kesimpulan tanggal 2 Desember 2015 yang diserahkan di Persidangan tanggal 2 Desember 2015, sedangkan Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Surat Kesimpulan tanggal 25 Nopember 2015 yang diserahkan di Persidangan tanggal 25 Nopember 2015;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya tidak ada lagi yang diajukan oleh Para Pihak dan Para Pihak mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat secara lengkap dalam Putusan ini dan turut pula dipertimbangkan serta dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan di dalam Putusan ini;

Halaman 85 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Surat Jawabannya yang di dalamnya pada intinya mencantumkan pula mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut dari lembaga peradilan yang memeriksa Perkara a quo dan terhadap Eksepsi Kewenangan Absolut tersebut oleh Majelis Hakim telah dijatuhkan Putusan Sela pada persidangan tanggal 6 Agustus 2015 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

Sebelum memutus Pokok Perkara:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menolak Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dari Pihak Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara nomor 43/Pdt.G/2014/PN Dpk;
4. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara tersebut;
5. Menanggihkan penghitungan biaya perkara hingga Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa sebagaimana bunyi Amar Putusan Sela tersebut di atas maka Persidangan Pemeriksaan Perkara ini dilanjutkan;

Halaman 86 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Menimbang, bahwa sebagaimana Pertimbangan – pertimbangan Hukum yang tercantum dan terurai di dalam Putusan Sela yang telah dijatuhkan terhadap Perkara a quo maka terhadap Dalil – dalil Eksepsi selain dan selebihnya akan diputus bersamaan dengan Putusan Akhir Perkara ini maka di dalam Putusan Akhir ini Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Jawabannya Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat juga mengajukan Dalil Eksepsi yang pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah *Prematur* karena belum adanya Putusan Pidana atau Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas Dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan membaca Surat Gugatan yang telah diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pokok Perkara Gugatan *in casu* yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan mengenai adanya Hak Kepemilikan Para Penggugat terhadap Tanah Objek Sengketa yang didalilkan Para Penggugat dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perihal Hak Kepemilikan atas suatu objek tanah adalah masuk ke dalam ranah hukum keperdataan. Oleh karenanya untuk memeriksa dan kemudian membuktikan mengenai Hak Kepemilikan tersebut haruslah diperiksa di dalam Persidangan Perdata sebagaimana telah diterapkan terhadap Perkara a quo;



Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena Para Penggugat telah mengajukan Gugatan dalam Perkara *a quo* dan masih membutuhkan proses pembuktian di dalam persidangan maka untuk selanjutnya Majelis Hakim menyatakan menolak terhadap Dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang pada intinya menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah *Premature*;

Menimbang, bahwa selain itu di dalam Surat Jawabannya Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat juga mengajukan Dalil Eksepsi yang pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa atas Dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan membaca Surat Replik yang telah diajukan oleh Para Penggugat yang menyatakan bahwa terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1436 K/Pdt/2001 jo. Nomor 128/Pdt/1999/PT Mdn jo. Nomor 35/Pdt.G/1998/PN Mdn yang menyatakan pada intinya "... Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang akan Penggugat gugat...";

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Yurisprudensi yang telah diuraikan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat yang sama bahwa hak dan wewenang dari Penggugat-lah untuk menentukan siapa – siapa yang digugatnya;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas maka untuk selanjutnya Majelis Hakim menyatakan menolak terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang pada intinya menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan Dalil Eksepsi yang pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah lewat waktu atau *daluarsa/verjaaring* karena Sertipikat Hak Milik nomor 989 atas nama Etty Samuel terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan pada tahun 1986;

Menimbang, bahwa atas Dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 157K/Sip/1975 tanggal 18 Juni 1976 memiliki Kaidah Hukum yang menyatakan “Hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena *daluarsa*”;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 157K/Sip/1975 tanggal 18 Juni 1976 tersebut maka Majelis Hakim menyatakan terhadap Dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai *Daluarsanya* Gugatan Para Penggugat dalam Perkara *in casudengan* demikian patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan Dalil – dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat mendalihkan hal – hal yang pada intinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Objek Sengketa adalah berupa sebidang tanah dan

Halaman 89 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang sekarang terletak di Jalan Dewi Sartika nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dan dahulu Jalan Pasar Baru nomor 5, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dimana tanah dengan luas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah Belanda dengan luas sekitar 300 m² (tiga ratus meter persegi);

- Bahwa tanah objek sengketa tersebut pada tanggal 17 Desember 1959 dibeli oleh orang yang bernama Zacheus Martinus Samuel atau lebih dikenal dengan nama Z.M. Samuel atau Samuel Z.M. dari orang yang bernama Nj. E. Ninkuela/ Noordhoorh dengan perincian harga rumah senilai Rp. 12.000,- (dua belas ribu rupiah) dan harga tanah senilai Rp. 38.000,- (tiga puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa setelah pembelian tanah tersebut, Z.M. SAMUEL pindah domisili ke kota Bandung dan seluruh Dokumen dan Surat yang berkaitan dengan tanah yang dibeli oleh Z.M. SAMUEL, tanah objek sengketa *in casu*, dititipkan kepada Adik Perempuan Z.M. SAMUEL yang bernama ETTY SAMUEL Tergugat I *in casu*;
- Bahwa pada tanggal 14 Desember 1963 Z.M Samuel menikah dengan LOUISE MARIE VIRGO NELWAN Penggugat I *in casu* dan dalam perkawinan tersebut dilahirkan 2 (dua) orang yaitu EUGENIE ANTHONETTE SAMUEL Penggugat II *in casu* dan LEONARD MARTINUS JOHAN SAMUEL Penggugat III *in casu*;
- Bahwa pada tanggal 21 Desember 1973 Z.M. SAMUEL meninggal dunia;

Halaman 90 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Z.M. SAMUEL;
- Bahwa pada tahun 2004 Para Penggugat menerima Surat – surat dari Tergugat I berupa fotokopi – fotokopi dari Surat – surat tanah objek sengketa dan diantara fotokopi tersebut terdapat fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I;
- Bahwa setelah diteliti oleh Para Penggugat ternyata batas – batas tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I tersebut sama persis dan identik dengan gambar sket yang tertera dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesi Girik Letter B nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 milik Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah mengalihkan Penguasaan ataupun Hak Kepemilikan terhadap tanah objek sengketa kepada Tergugat I;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa perbuatan Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil – dalil Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya mengemukakan Dalil – dalil Bantahan yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 1952 Tergugat I/ ETTY SAMUEL menikah dengan TJOA SIEN TJOAN dan tinggal di Jalan Dewi Sartika

Halaman 91 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 4, Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok;

- Bahwa Tergugat I memiliki Kakak Kandung bernama Zacheus Martinus Samuel atau Z.M. Samuel;
- Bahwa tanah objek sengketa yang telah bersertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I semula yang beli adalah TJOA SIEN TJOAN, suami Tergugat I, yang dibeli secara diam – diam oleh TJOA SIEN TJOAN dari Suster Belanda yang menerima Surat Hibah dari pemilik orang Belanda;
- Bahwa karena kepercayaan kepada keluarga Istri maka TJOA SIEN TJOAN menyuruh Istrinya melegalkan jual beli tanah rumah tersebut dan disepakati yang mengurusnya adalah Z.M. SAMUEL;
- Bahwa pada tahun 1958 jual beli tanah rumah tersebut dilegalkan memakai nama kakak kandung ETTY SAMUEL yang bernama Z.M. SAMUEL;
- Bahwa tanah/ rumah yang saat ini tercantum dalam bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik nomor 986, Surat Ukur/ gambar situasi nomor 4840/1986 tanggal 2 Juni 1986 luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi) adalah benar karena sejak semula yang beli adalah TJOA SIEN TJOAN suami Tergugat I/ ETTY SAMUEL;

Menimbang, bahwa terhadap Dalil – dalil Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam Jawabannya mengemukakan Dalil – dalil Bantahan yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa Dalil Penggugat pada butir 3 yang memiliki tanah sengketa dengan alas hak Surat Penjualan Mutlak tanggal 17 Desember 1959 yang diketahui dan dilegalisir Lurah Depok nomor

Halaman 92 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

109/12/Pem/59 tertanggal 18 Desember 1959 dan pada tanggal 19 Januari 1960 diterbitkan Girik Letter B nomor 1099 persil 52 (sekarang Persil 180) dengan catatan beli dari daftar C nomor 86 Persil 52 adalah tidak benar sama sekali, karena atas objek tanah sengketa sudah terdaftar dengan Sertipihak Hak Milik nomor 986/ Desa Depok pada tanggal 4 September 1986 atas nama Ny. Ety Samuel yang berasal dari konversi tanah milik adat Letter C nomor 135 Persil nomor 52 D – 1;

- Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 986/ Desa Depok sudah diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada waktu itu yaitu Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran (sekarang Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dimana Pemohon melampirkan Girik Asli Letter C nomor 135 Persil 52 D – I atas nama Ety Samuel yang diperkuat dengan Surat Keterangan/ Pernyataan Ny. Ety Samuel tanggal 3 Pebruari 1986 yang diketahui dan diperkuat oleh Lurah Depok dan Camat Pancoranmas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama jawab-jinawab dari kedua belah pihak berperkara, Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa pada intinya Para Pihak mempermasalahkan mengenai Peristiwa Hukum "Penguasaan oleh Para Tergugat terhadap tanah Objek Sengketa yang bersertipikat Hak Milik nomor 986 atas ETTY SAMUEL". Sehingga untuk selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi Pokok Permasalahan yang disengketakan di dalam Perkara *a quo* adalah:

Halaman 93 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



1. Apakah benar penguasaan dan kepemilikan Para Tergugat terhadap tanah Objek Sengketa dilakukan secara tanpa hak?
2. Apakah benar Para Penggugat adalah Pihak yang memiliki Hak Penguasaan dan Hak Kepemilikan yang sesungguhnya terhadap tanah Objek Sengketa?

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata menjadi kewajiban Para Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil - dalil gugatannya, sesuai dengan azas, barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa baik PENGGUGAT maupun TURUT TERGUGAT telah mengajukan alat – alatbukti yang seluruhnya telah disebutkan dalam bagian awal putusan ini dan telah pula terlampir dalam berkas perkara dan telah dicatat pula dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti – buktiyang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – buktiyang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya tidak diuraikan lebih lanjut dalam Putusan ini namun tetap dipertimbangkan dalam Musyawarah Majelis Hakim(vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan surat bukti tertulis bertanda P – 1 sampai dengan P – 31 dan 2 (dua) orang saksi bernama FRITS SOEDIRA dan J.M. MANKIN PALILINGAN;

Halaman 94 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Dalil – dalil Bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan surat bukti tertulis bertanda T.I/ T.II – 1 sampai dengan T.I/ T.II – 31 dan 4 (empat) orang saksi bernama MAKMUR H.S., SUGINO, RUDOLF H. LOEN dan ALEXANDER LEONARDUS BACAS;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Ketentuan Pasal 163 HIR tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat di dalam mengajukan Gugatan ini berada dalam keadaan untuk menyangkal hak orang lain, Para Tergugat *in casu*, terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada surat – surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan keterangan 2 (dua) orang saksi sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah ditetapkan di atas bahwa Pokok Permasalahan pertama dalam Perkara Gugatan *in casu* adalah benarkah penguasaan dan kepemilikan Para Tergugat terhadap tanah Objek Sengketa dilakukan secara tanpa hak?;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa Perjanjian Pinjaman Z.M. SAMUEL dengan Bank Simpan Pinjam "Atmo Setyo Oetomo", vide bukti P – 8, Surat Penjualan Mutlak tertanggal 17 Desember 1959, vide bukti P – 9, Surat Ketetapan Pajak Pendapatan Desa Pancoran Mas, vide bukti P – 11, Tanda Pendaftaran Sementara Tanah milik Indonesia, vide bukti P – 12, Sertipikat Hak Milik nomor 986, vide bukti P – 18 dan Surat Pernyataan Hibah Waris tertanggal 23 Nopember 1982 yang semuanya copy dari fotocopy namun demikian walaupun berstatus copy dari copy namun Majelis Hakim

Halaman 95 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat untuk tidak semata – mata menolak begitu saja bukti – bukti tersebut namun perlu juga diujibandingkan dengan bukti – bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk diketemukan bukti mana yang lebih memiliki kekuatan pembuktian formil;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai hal – hal yang dipermasalahkan oleh Para Pihak di dalam Perkara *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan tentang adanya suatu Dalil Tetap sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dibeli oleh Z.M. SAMUEL dari seseorang bernama Nj. NINKUELA dan Para Penggugat juga mengajukan bukti surat bertanda P – 8 berupa Surat Penjualan Mutlak tertanggal 17 Desember 1959 antara Z.M. SAMUEL dengan Nj. E. NINKUELA;

Menimbang, bahwa Saksi atas nama ALEXANDER LEONARDUS BACAS yang dihadirkan oleh Para Tergugat, di Persidangan menerangkan dengan di bawah sumpah yang pada intinya bahwa tanah objek sengketa dibeli oleh TJOA SIEN TJOAN dari seorang berkewarganegaraan Belanda bernama ELIZABETH NINKUELA;

Menimbang, bahwa di dalam Dalil Jawabannya, Para Tergugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dibeli oleh TJOA SIEN TJOAN dari seorang Suster Belanda. Dengan membaca dan memperhatikan Dalil Jawaban Para Tergugat dan Keterangan Saksi ALEXANDER LEONARDUS BACAS sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim melihat adanya persesuaian bahwa dengan demikian yang dimaksud Suster Belanda oleh Para Tergugat di dalam Dalil Jawabannya adalah Suster Belanda yang bernama ELIZABETH NINKUELA;

Halaman 96 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Menimbang, bahwa dengan Pertimbangan – pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dapat menarik suatu Dalil Tetap yaitu tanah objek sengketa pada awalnya berasal dari seseorang yang bernama Nj. ELIZABETH NINKUELA;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dikuasai dan dimiliki secara tanpa hak oleh Para Tergugat sedangkan tanah objek sengketa adalah berasal dari Z.M. SAMUEL, yang adalah Suami Penggugat I dan Ayah Kandung Penggugat II dan Penggugat III, yang dibeli oleh Z.M. SAMUEL pada tanggal 17 Desember 1959 dari Penjual bernama Nj. E. NINKUELA;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga mendalilkan bahwa hak penguasaan dan atau kepemilikan atas tanah objek sengketa diperoleh Para Tergugat atas dasar Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I, ETTY SAMUEL, vide bukti P – 18;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim mengambil sikap untuk mempertimbangkan terlebih dahulu aspek historis perolehan Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama ETTY SAMUEL, vide bukti P – 18, oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan memperhatikan bukti surat bertanda P – 18 tersebut ternyata dalam keadaan copy dari copy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa namun demikian sebaliknya bukti surat bertanda P – 18 tersebut dari Pihak Para Tergugat dapat menunjukkan fotokopi yang dapat disesuaikan dengan aslinya yang diajukan di persidangan dan dari Pihak Tergugat diberi tanda T.I/ T.II – 11;



Menimbang, bahwa dengan pula mendasarkan pada hasil Sidang Pemeriksaan Setempat bahwa tidak ada perbedaan pendapat dari Para Pihak mengenai bidang tanah yang menjadi objek sengketa perkara *in casu* dimana bidang tanah objek sengketa tersebut telah bersertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama ETTY SAMUEL, Tergugat I. Maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat bertanda P – 18 walaupun statusnya copy dari fotocopy namun merupakan dokumen atau surat yang sama dengan bukti surat T.I/ T.II – 11 yang berstatus sesuai dengan aslinya. Sehingga walaupun bukti surat bertanda P – 18 berstatus copy dari fotocopy namun bersesuaian dan sama dengan bukti surat bertanda T.I/ T.II – 11 maka bukti surat bertanda P – 18 memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan bukti surat bertanda T.I/ T.II – 11. Selanjutnya Majelis Hakim berpendapat dengan demikian bukti surat P – 18 dan T.I/ T.II – 11 dapat sama – sama dipertimbangkan untuk mengambil Putusan terhadap Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P – 18 atau T.I/ T.II – 11 berupa Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama ETTY SAMUEL memiliki data historis yaitu Konversi dari milik adat Letter C nomor 135 persil nomor 52 D – I;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat bertanda T.I/ T.II – 29 berupa fotocopy buku Letter C yang dapat ditunjukkan aslinya pada saat Persidangan dengan Agenda Sidang mendengarkan Keterangan Saksi atas nama MAKMUR H.S. dan SUGINO sehingga bukti surat bertanda P – 18 atau T.I/ T.II – 11 dan bukti surat bertanda T.I/ T.II – 29 adalah saling bersesuaian secara kronologis dan historis;



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T.I/ T.II – 29 berupa buku letter C tersebut, Saksi dari Pihak Para Tergugat atas nama MAKMUR H.S. di dalam persidangan menerangkan bahwa dalam buku letter C ada 2 (dua) nomor 135 yang pertama persil 140 D1 atas nama Nyonya L Lauren Yakub jalan kemuning RT. 03 dengan tanah seluas 1815 m² dan yang kedua berdampingan dengan nomor 140 dengan persil 52 D1 atas nama Nyonya E Samuel alamat jalan Dewi Sartika RT. 03 dengan luas 1.440 m². Terhadap keadaan dimana terdapat 2 (dua) nomor 135 pada buku Letter C, Saksi MAKMUR H.S. tidak dapat menerangkan sebabnya. Selain itu pula Saksi MAKMUR H.S. tidak dapat menerangkan kapan buku Letter C tersebut dibuat;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Para Penggugat juga mengajukan bukti surat bertanda P – 20 berupa Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA, yang berstatus copy dari fotocopy dimana bukti surat bertanda P – 20 ini adalah bukti surat yang sama dengan bukti surat yang diajukan oleh Pihak Para Tergugat yang diberi tanda T.I/ T.II – 5 juga berstatus copy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Saksi MAKMUR H.S. memberikan keterangan yang pada intinya menyatakan bahwa buku Letter C bersesuaian dengan Daftar IPEDA yang dipergunakan untuk memungut Pajak terhadap tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dan membaca bukti surat bertanda P – 20 dan T.I/ T.II – 5 tersebut di atas, bahwa bukti surat tersebut memiliki tanggal diterbitkannya surat yang bersangkutan adalah tanggal 1 Januari 1982 dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah menjadi pengetahuan umum bahwa setiap tanggal 1 Januari pada setiap tahunnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperingati sebagai peringatan tahun baru dan oleh Pemerintah Republik Indonesia ditetapkan sebagai hari libur nasional. Sehingga patut dipertanyakan bila terdapat dokumen administrasi yang memiliki tanggal diterbitkannya adalah tanggal 1 Januari, 1 Januari 1982 dalam Perkara *a quo*, sehingga dengan mendasarkan pada fakta yang muncul di persidangan tersebut maka Majelis Hakim memperoleh alat bukti Persangkaan bahwa diterbitkannya Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA, vide bukti P – 20 dan T.I/ T.II – 5, tersebut diterbitkan pada hari yang bukan efektif sebagai hari kerja;

Menimbang, bahwa selain itu juga dengan masih mempertimbangkan dan mendasarkan bukti surat bertanda P – 18 dan T.I/ T.II – 11 berupa Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama ETTY SAMUEL, bukti surat bertanda T.I/ T.II – 29 berupa buku letter C dan bukti surat bertanda P – 20 dan T.I/ T.II – 5 berupa Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA, Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan aspek historis dari Hak Penguasaa dan/ atau Hak Kepemilikan Para Tergugat terhadap tanah objek sengketa. Bukti – bukti surat bertanda P – 18 dan T.I/ T.II – 11 berupa Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama ETTY SAMUEL, bukti surat bertanda T.I/ T.II – 29 berupa buku letter C dan bukti surat bertanda P – 20 dan T.I/ T.II – 5 berupa Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA tersebut merangkan bahwa secara historis tanah objek sengketa berada dalam penguasaan dan kepemilikan Para Tergugat adalah karena adanya konversi hak tanah adat sedangkan dari Dalil – dalil Bantahan dari Para Tergugat, Para Tergugat menyatakan bahwa tanah objek sengketa berasal dari pembelian oleh TJOA SIEN SJOAN dari seorang suster Belanda. Sehingga bila melihat dari bukti – bukti Surat sebagaimana terurai dalam

Halaman 100 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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

awal paragraf pertimbangan ini maka tidak terdapat kronologis historis yang bersesuaian atau dengan kata lain sejarah asal tanah tersebut terhenti pada Hak Penguasaan oleh Tergugat I dan tidak dapat dirunut lagi kepada Hak Penguasaan dan/ atau Kepemilikan oleh TJOA SIEN TJOAN sebagaimana Dalil Bantahan Para Tergugat. Hal ini dikarenakan selama Persidangan Pemeriksaan Perkara ini tidak diperoleh atau diketemukan baik dari Bukti Surat maupun Saksi mengenai adanya Peristiwa Hukum yang menjelaskan bagaimana terjadinya peralihan Hak atas tanah objek sengketa dari TJOA SIEN TJOAN kepada ETTY SAMUEL. Selain itu dapat dinyatakan pula bahwa perolehan Hak atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I adalah kabur karena tidak dapat diketemukan fakta yang secara historis menerangkan dari asal apakah Tergugat I memperoleh Hak Penguasaan dan/ atau Kepemilikannya atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan Para Penggugat juga mengajukan bukti surat bertanda P – 21 berupa Surat Pernyataan Hibah Waris tertanggal 23 Nopember 1982 dengan status copy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan, Saksi atas nama RUDOLF H. LOEN dari Pihak Para Tergugat memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada intinya menyatakan bahwa pada tahun 1982, Saksi diajak ke rumah Ibu ETTY/ Tergugat I untuk penandatanganan Surat Hibah dari Ahli Waris Z.M. SAMUEL kepada ETTY SAMUEL/ Tergugat I *in casu*. Saksi RUDOLF H. LOEN juga menandatangani Surat Hibah tersebut sebagai Saksi di dalam Surat Hibah yang dimaksud, vide bukti bertanda P – 21;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Keterangan Saksi RUDOLF H. LOEN yang diberikan di bawah sumpah di dalam Persidangan Pemeriksaan Perkara *in casu* terhadap bukti surat bertanda P – 21 walaupun

Halaman 101 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berstatus copy dari fotocopy namun bersesuaian dan dikuatkan oleh Keterangan Saksi yang menerangkan di bawah sumpah maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat bertanda P – 21 dengan demikian memiliki kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa dengan adanya Keterangan Saksi yang menerangkan bahwa telah terjadi Hibah atas tanah Objek Sengketa dari Ahli Waris Z.M. SAMUEL kepada ETTY SAMUEL dimana Keterangan Saksi tersebut bersesuaian dengan bukti surat bertanda P – 1 maka dengan demikian muncul fakta di persidangan bahwa terdapat peristiwa hibah terhadap tanah objek sengketa dari Ahli Waris Z.M. SAMUEL kepada ETTY SAMUEL;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta yang terurai tersebut di atas mengakibatkan Dalil Bantahan di dalam Surat Jawaban Para Tergugat menjadi rancu dan kabur karena fakta yang diterangkan oleh Saksi RUDOLF H. LOEN sangat bertentangan dengan Dalil Bantahan yang diajukan oleh Para Tergugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah berasal dari TJOA SIEN TJOAN dengan cara membeli dari seorang Suster Belanda;

Menimbang, bahwa dengan demikian menjadi suatu tanda tanya mengapa sepanjang Persidangan Perkara *a quo* muncul adanya Hibah Waris dari Para Penggugat kepada ETTY SAMUEL sedangkan Para Tergugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa diperoleh dari pembelian oleh TJOA SIEN TJOAN yang adalah Suami dari ETTY SAMUEL, Tergugat I *in casu*;

Menimbang, bahwa dengan munculnya di Persidangan, Hibah Waris sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim memperoleh bukti persangkaan bahwa tanah objek sengketa justru sesungguhnya berasal dari

Halaman 102 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Z.M SAMUEL, Para Penggugat *in casu*, yang untuk kemudian dihibahkan kepada ETTY SAMUEL/ Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas yang dilakukan dengan menguji banding bukti – bukti Surat dan Keterangan Saksi – saksi dari Para Pihak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah timbul ketidak sesuaian dan bahkan saling bertentangnya antara Dalil – dalil Jawaban Para Tergugat dengan Bukti – bukti yang juga diajukan oleh Para Tergugat. Para Tergugat mendalilkan perolehan tanah objek sengketa berasal dari pembelian oleh Suami Tergugat I atas nama TJOA SIEN TJOAN namun bukti – bukti yang diajukan saling bertentangan yaitu adanya Sertipikat Hak Milik nomor 986, vide bukti bertanda T.I/ T.II – 11, yang menyatakan tanah objek sengketa berasal dari Konversi tanah adat atas nama Tergugat I namun tidak dapat dibuktikan peralihan haknya dari TJOA SIEN TJOAN kepada Tergugat I, adajuga Saksi atas nama RUDOLF H. LOEN yang menerangkan di Persidangan bahwa Saksi RUDOLF H. LOEN turut mendatangi sebagai Saksi terhadap Peristiwa Hukum Hibah Waris, vide bukti P – 21;

Menimbang, bahwa dari Persidangan Perkara *a quo*, pada pokoknya Majelis Hakim memperhatikan bahwa terdapat 3 (tiga) versi perolehan Hak Penguasaan dan/ atau Hak Kepemilikan atas tanah objek sengketa oleh Para Tergugat yaitu pertama pembelian oleh Suami Tergugat I atas TJOA SIEN TJOAN, kedua adanya Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I yang berasal dari Konversi tanah adat dan ketiga adanya Peristiwa Hukum Hibah Waris yang diterangkan oleh Saksi RUDOLF H. LOEN, sehingga terhadap Dalil Bantahan Para Tergugat yang pada intinya menyatakan perolehan tanah objek sengketa adalah berasal dari pembelian oleh TJOA

Halaman 103 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIEN TJOAN maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Dalil tersebut dengan demikian tidak terpenuhi kebenaran formilnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun bukti – bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat berstatus copy dari foto copy namun tetapi akan dipertimbangkan bersama – sama dengan bukti – bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dan setelah melalui pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim pun telah bersikap dan menyatakan bahwa Dalil Bantahan Para Tergugat tidak terpenuhi kebenaran formilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Dalil – dalil Bantahan Para Tergugat mengenai penguasaan Para Tergugat terhadap tanah objek sengketa telah dinyatakan tidak terpenuhi kebenaran formilnya maka Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat tidak dapat membuktikan Dalil Penguasaan Para Tergugat terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa walaupun Dalil Penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat telah dinyatakan tidak terbukti oleh Majelis Hakim namun demikian Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan Dalil Gugatan Para Penggugat yang menyatakan perolehan tanah objek sengketa oleh Z.M. SAMUEL sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa Suami Tergugat I yang bernama Z.M. SAMUEL telah membeli tanah objek sengketa dari seseorang bernama Nj. NINKUELA dimana terhadap Dalil Gugatan tersebut Para Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa Perjanjian Pinjaman Z.M. SAMUEL dengan Bank Simpan Pinjam "Atmo Setyo Oetomo", vide bukti P – 8, Surat Penjualan

Halaman 104 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutlak tertanggal 17 Desember 1959, vide bukti P – 9 dan terhadap Surat – surat tersebut didalilkan oleh Para Penggugat telah dititipkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan memperhatikan bukti – bukti surat bertanda P – 13, P – 14, P – 15 dan P – 17, yang dapat ditunjukkan aslinya di dalam Persidangan, berupa surat – menyurat korespondensi antara Penggugat I dengan Tergugat I dimana dalam surat menyurat tersebut dibahas mengenai yang ditempatinya oleh Tergugat I, tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam korespondensi tersebut pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I akan menjual tanah yang ditempatinya

Menimbang, bahwa dengan membaca dan memperhatikan bukti surat yang dapat ditunjukkan aslinya di dalam Persidangan berupa surat menyurat korespondensi yang menjadi bukti di dalam Persidangan sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam hal untuk menjual tanah objek sengketa, Tergugat I merasa perlu melibatkan Pihak Penggugat I sehingga dapat dipahami secara logika bahwa asal tanah objek sengketa tersebut sesungguhnya berasal dari sisi Pihak Para Penggugat sehingga Tergugat I melibatkan Penggugat I untuk menjual tanah yang ditempatinya, tanah objek sengketa dalam Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari fakta – fakta tersebut di dalam Persidangan, Majelis Hakim memperoleh Bukti Persangkaan bahwa Penguasaan Tergugat I dengan cara menempati tanah objek sengketa adalah tidak mutlak karena hak dari Tergugat I. Hal ini didasarkan dari pertimbangan – pertimbangan secara logis sebagai berikut karena untuk menjual tanah objek sengketa Tergugat I meminta agar Penggugat I bersabar karena tanah belum dapat

Halaman 105 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laku terjual. Apabila memang Tergugat I menguasai tanah tersebut mutlak karena hak dari Tergugat I sendiri, tentu saja tidak perlu meminta pihak lain, Para Penggugat *in casu*, untuk bersabar karena tanah tersebut belum laku. Apabila Tergugat I menguasai tanah objek sengketa secara mutlak karena Hak Penguasaan oleh Tergugat I, apakah segera laku terjual atau tidak itu adalah hak dan perasaan dari Tergugat I sendiri tanpa perlu menenggang perasaan dengan Pihak lain;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas yang diperoleh dari Pembuktian baik dari Pihak Para Penggugat maupun Para Tergugat maka Majelis Hakim memperoleh keyakinan bahwa tanah objek sengketa berasal dari Z.M. SAMUEL yang diperoleh dengan cara membeli dari seseorang yang bernama Nj. NINKUELA sehingga penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat dilakukan secara tanpa hak;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum – petitum Gugatan Para Penggugat untuk dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua) yang pada intinya berbunyi "Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum", Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

Halaman 106 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Pendapat Ahli Hukum

Rosa Agustina tersebut di atas dan dengan mendasarkan pada Pertimbangan Majelis Hakim bahwa Penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah tanpa hak dari Pihak yang bersangkutan dimana penguasaan tersebut terwujud dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain sehingga karenanya sudah masuk dalam salah satu kualifisir dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama atas nama ETTY SAMUEL dilakukan tanpa kepatutan, ketelitian dan kehati – hatian karena segi sejarah/ historis dari tanah bersertipikat Hak Milik nomor 986 atas nama ETTY SAMUEL tersebut tidak dapat dirunut hingga kepemilikan oleh TJOA SIEN TJOAN apabila memang seharusnya penguasaan oleh ETTY SAMUEL;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Turut Tergugat pun dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitem Gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua) yang pada intinya berbunyi "Menyatakan



Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan hal – hal sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Z.M SAMUEL telah menikah dengan Penggugat I pada tanggal 14 Desember 1963, vide bukti surat bertanda P – 1 dan di dalam Perkawinan tersebut dikaruniai anak – anak yaitu Penggugat II dan Penggugat III *in casu*, vide bukti surat bertanda P – 3 dan P – 5;

Menimbang, bahwa Dalil Gugatan Para Penggugat mengenai hal Perkawinan antara Z.M. SAMUEL dengan Penggugat I kemudian di dalam Perkawinan tersebut dikarunia oleh Anak – anak yaitu Penggugat I dan Penggugat II *in casu*, Dalil tersebut tidak pula dibantah oleh Para Tergugat. Sehingga oleh karena Dalil tersebut tidak dibantah oleh Para Pihak maka Majelis Hakim menetapkan Dalil tersebut menjadi Dalil Tetap di dalam Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan perihal bahwa Z.M. SAMUEL telah meninggal dunia, vide bukti P – 6, tidak pula dibantah oleh Para Pihak maka dengan demikian Majelis Hakim juga berpendapat terhadap mengenai Kematian Z.M. SAMUEL juga menjadi Dalil Tetap di dalam Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Pewarisan baru terbuka apabila seseorang meninggal dunia sehingga untuk selanjutnya disebut Pewaris dimana dapat diikuti dengan adanya Harta Waris dan Ahli Warisnya. Untuk selanjutnya maka Harta Waris tersebut menjadi hak bagi Para Ahli Warisnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai Perkawinan Z.M SAMUEL dengan Penggugat I dan Penggugat II dan Penggugat III adalah anak – anak yang lahir dari Perkawinan Z.M. SAMUEL dengan Penggugat I serta kematian Z.M. SAMUEL tidak dibantah oleh Para Pihak maka dengan demikian bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Z.M. SAMUEL menjadi Dalil Tetap di dalam Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 556/K/Sip/ 1972 tanggal 8 Januari 1972 menyatakan "Mengabulkan lebih dari yang digugat adalah diijinkan selama hal itu masih sesuai dengan kejadian materil;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Dalil Tetap yang pada intinya mengenai Perkawinan dan Anak – anak yang lahir di dalam Perkawinan antara Z.M. SAMUEL dengan Penggugat I tersebut di atas dan Kematian Z.M SAMUEL serta dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 556/K/Sip/1972 tersebut di atas Majelis Hakim akan menambahkan Amar Putusan yang berkaitan dengan hal keturunan dari Z.M SAMUEL yaitu Amar Putusan yang berbunyi "Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Z.M. SAMUEL";

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga) yang pada intinya berbunyi "Menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300

Halaman 109 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (tiga ratus meter persegi) tercatat atas nama almarhum Zacheus Martinus Samuel, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang berasal dari Z.M. SAMUEL yang diperoleh dengan cara membeli dari seseorang yang bernama Nj. NINKUELA;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pun telah menetapkan bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Z.M SAMUEL;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah memutuskan bahwa tanah objek sengketa berasal dari Nj. ELIZABETH NINKUELA yang dibeli oleh Z.M. SAMUEL pada tanggal 17 Desember 1959 dan Z.M SAMUEL telah meninggal dunia dengan meninggalkan para Ahli Waris adalah Para Penggugat *in casu*, sehingga dengan demikian terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga) tersebut patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum Gugatan angka 4 (empat) Para Penggugat yang pada intinya menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan terhadap tanah objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan Para Penggugat tidak mengajukan Akta Otentik yang membuktikan adanya kekhawatiran Para Penggugat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan/ memindah tangankan barang – barang miliknya ataupun menyembunyikan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak selama proses persidangan ini. Selain itu pula dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 227 *Het Herzeine Indonesich Reglement/* HIR selama Persidangan Pemeriksaan Perkara ini, Para Penggugat tidak pernah mengajukan Permohonan kepada Ketua Pengadilan

Halaman 110 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri, untuk perkara *a quo* Ketua Pengadilan Negeri Depok, maka terhadap Petitum Provisi Penggugat yang pada intinya mengenai Permohonan Peletakan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat in casu dahulu tanah seluas 1.600 M2 dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 tercatat atas nama almarhum Zacheus Martinus Samuel dengan batas-batas;

- Utara : Sawah / Nj. Jacob
- Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
- Selatan : Jalan Pasar Baru
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA;

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture / Jalan Dewi Sartika No.8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Dengan demikian patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitum Gugatan angka 5 (lima) Para Penggugat yang berbunyi "Menyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku Letter C-135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel karena diperoleh secara melawan hukum" dan Petitum Gugatan Angka 6 (enam) Para Penggugat yang berbunyi "Menyatakan SHM No. 986 Tahun 1986 atas nama E. Samuel adalah tidak sah dan batal demi hukum" Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua Petitum tersebut memohon hal yang sama

Halaman 111 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu mengenai perihal administrasi dari Dokumen atau Surat yang berkaitan dengan tanah objek sengketa sehingga oleh karenanya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersama – sama;

Menimbang, bahwa untuk menguji keabsahan baik dari segi kewenangan, procedural formal maupun substansi materiil serta menyatakan batal letter C dan sertipikat tanah yang dimaksud dalam Petitem nomor 6 Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut merupakan sengketa administrasi yang menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sehingga terkait dengan Petitem tersebut cukup beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitem Gugatan angka 7 (tujuh) Para Penggugat yang berbunyi “Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menyimpan untuk menyerahkan surat Asli Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) atas nama almarhum Zacheus Martinus Samuel kepada Para Penggugat” Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena selama Persidangan Perkara ini tidak pernah dapat dibuktikan siapa yang menyimpan Surat – surat sebagaimana dimaksud dalam Petitem Angka 7 dan bila ditetapkan kepada “Siapapun” sebagaimana bunyi Petitem Angkat 7 maka akan menjadi rancu dan tidak jelas siapa sesungguhnya yang dimaksud oleh Para Penggugat. Sehingga dengan Pertimbangan tersebut maka terhadap Petitem Angka 7 tersebut patutlah untuk ditolak;

Halaman 112 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitem Gugatan angka 8 (delapan) Para Penggugat yang berbunyi "Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang menerima Hak daripadanya untuk mengosongkan tanpa syarat dan mengembalikan, menyerahkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) kepada Para Penggugat dan apabila diperlukan pelaksanaannya dilakukan atau setidaknya dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (Polisi), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diputuskan di atas bahwa pada intinya bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Z.M. SAMUEL yang berhak atas sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) tercatat atas nama almarhum Zacheus Martinus Samuel, sehingga dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan Petitem Gugatan Para Penggugat pada angka 8 (delapan);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitem Gugatan angka 9 (sembilan) Para Penggugat yang berbunyi "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.

Halaman 113 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta Rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah)", Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama Persidangan Perkara ini berlangsung, tidak ada satu pun Alat Bukti yang diajukan Para Penggugat berupa perhitungan yang nyata yang dapat dijadikan sebagai acuan atau dasar untuk memperhitungkan dan membuktikan besaran kerugian materiil dan immaterial sebagaimana tercantum di dalam Petitum Gugatan Penggugat pada nomor 9 (sembilan) tersebut sehingga dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 9 (Sembilan);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitum Gugatan angka 10 (sepuluh) Para Penggugat yang berbunyi "Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai maupun terlambat dalam melaksanakan isi putusan *aquo*", Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah melakukan Persidangan Pemeriksaan Perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah tergolong ke dalam Gugatan yang dapat dieksekusi real. Oleh karena tergolong sebagai Gugatan yang dapat dieksekusi real maka tidak perlu diterapkan adanya uang paksa (*dwangsom*) terhadap Perkara *a quo*. Sehingga dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 10 (sepuluh);

Halaman 114 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitum Gugatan angka 11 (sebelas) Para Penggugat yang berbunyi "Menyatakan Putusan dalam perkara *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat melakukan perlawanan, verzet, banding atau kasasi", Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Ketentuan yang terdapat pada Surat Edaran Mahkamah Agung/ SEMA nomor 3 tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisional dan SEMA nomor 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, khususnya pada butir 7 SEMA nomor 3 tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisional yang memuat ketentuan "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/ objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan tingkat Pertama" oleh karena selama Persidangan Pemeriksaan Perkara ini Para Penggugat tidak menindaklanjuti Petitum Gugatan Penggugat pada angka 11 (sebelas) tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam butir 7 SEMA nomor 3 tahun 2000 itu maka oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Petitum Gugatan Penggugat pada angka 11 (sebelas);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Petitum Gugatan angka 12 (dua belas) Para Penggugat yang berbunyi "Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk mematuhi dan tunduk terhadap Putusan perkara *a quo*", Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Halaman 115 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat berkedudukan sebagai Pihak Berperkara di dalam Perkara *a quo* maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan Petitum Gugatan Para Penggugat pada angka 12 (dua belas);

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Rekonpensinya Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Konpensi mendalilkan bahwa asal usul kepemilikan Penggugat Rekonpensi I atas tanah rumah objek gugatan yang terbukti adanya Serpikat Hak Milik (SHM) nomor 986 surat ukur/ gambar situasi nomor 4840/ 1986 tanggal 2 Juni 1986 luas 1.300 m2, bukan sebaliknya yang oleh Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi;

Menimbang, bahwa dengan membaca dan memperhatikan Dalil Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi yang pada intinya menyatakan bahwa asal usulnya kepemilikan Penggugat I Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi atas tanah rumah objek gugatan yang terbukti adanya Serpikat Hak Milik (SHM) nomor 986 surat ukur/ gambar situasi nomor 4840/ 1986 tanggal 2 Juni 1986 luas 1.300 m2 maka semakin terlihat saling bertentangannya antara Dalil Jawaban Para Tergugat/ Para Penggugat Rekonpensi yang menyatakan asal usul tanah objek sengketa dari Pembelian oleh TJOA SIEN TJOAN dari seorang Suster Belanda dengan Dalil Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Konpensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian hal tersebut semakin memperkuat Persangkaan yang diperoleh Majelis Hakim bahwa penguasaan

Halaman 116 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk

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)



tanah objek sengketa oleh Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Konpensi adalah secara tanpa hak;

Menimbang, bahwa mengenai perihal asal dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Majelis Hakim telah diputus di dalam bagian Dalam Konpensi di dalam Perkara ini bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat Konpensi/ Para Penggugat Rekonpensi adalah tanpa hak. Sehingga oleh karenanya terhadap Dalil – dalil Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Konpensi tersebut, Majelis Hakim memutuskan untuk tidak perlu lagi mempertimbangkannya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan Pertimbangan – pertimbangan tersebut maka terhadap Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Rekonpensi dengan demikian cukup alasan untuk ditolak secara keseluruhan;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian namun yang dikabulkan adalah hal – hal yang menjadi Pokok Gugatan Perkara a quo maka dengan demikian Para Tergugat berada di pihak yang kalah oleh karenanya cukup alasan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum di dalam Amar Putusan di bawah ini;

Mengingat akan bunyi Pasal – pasal dalam Perundang-Undangan dan ketentuan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat

Halaman 117 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Z.M. SAMUEL;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat Girik Letter B No. 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) tercatat atas nama almarhum Zacheus Martinus Samueldengan batas-batas;
 - Utara : Sawah/ Nj. Jacob
 - Timur : Tanah Pekarangan Keluarga Tobing
 - Selatan : Jalan Pasar Baru
 - Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Sekarang pada faktanya dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Utara : Tanah Bekas Nj. Jacob / Ninkuela
- Timur : Toko Makmur Furniture / Jalan Dewi Sartika No.8
- Selatan : Jalan Pasar Baru / Jalan Dewi Sartika
- Barat : Tanah D.K.A / PJKA

Halaman 118 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang menerima Hak daripadanya untuk mengosongkan tanpa syarat dan mengembalikan, menyerahkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat Jl. Dewi Sartika No. 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jl. Pasar Baru No. 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat in casu dahulu tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah belanda sekitar seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) kepada Para Penggugat dan apabila diperlukan pelaksanaannya dilakukan atau setidaknya dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (Polisi);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat untuk mematuhi dan tunduk terhadap Putusan perkara *a quo*;
7. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKOPENSI

1. Menolak Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

1. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya Perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 1.786.000,- (Satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu**, tanggal **30 Desember 2015**, oleh kami **HENDRA YURISTIAWAN, S.H, M.H.** yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok selaku Hakim Ketua Sidang, **LISMAWATI, SH., MH.**, dan

Halaman 119 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AHMAD ISMAIL, SH., M.H. masing – masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **6 Januari 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **SRI PUDJI SUMARYANTI, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok dan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum **Para Penggugat** dan **Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;**

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

LISMAWATI, SH., MH.

HENDRA YURISTIAWAN, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA

AHMAD ISMAIL, SH., M.H.

PANITERA PENGGANTI

SRI PUDJI SUMARYANTI, S.H.

Halaman 120 dari 121 halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk



Perincian Biaya :

- Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
- Porses Perkara	Rp.	75.000,00
- Panggilan	Rp.	1.500.000,00
- PNBP Biaya Panggilan	Rp.	20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	500.000,00
- Materai	Rp.	6.000,00
- Redaksi	Rp.	<u>5.000,00</u> +
Jumlah	= Rp.	1.785.000,00

Terbilang **(Satu juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah)**