



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR
BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROVINSI JAWA
BARAT cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
DEPOK**, berkedudukan di Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan
Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Jawa Barat, diwakili
oleh Dadang M. Fuad, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan
Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bisyahri, S.H.,
M.H., dan kawan-kawan, masing-masing Kepala Seksi Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan, Kepala Sub Seksi Sengketa dan
Konflik Pertanahan, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan dan
Staf pada Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Depok, beralamat di Kantor Pertanahan Kota
Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard
Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang, Depok berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2015;
Pemohon Kasasi I/Turut Termohon Kasasi II, III dahulu Turut
Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding;

L a w a n :

- 1. LOUISE MARIE VIRGO NELWAN**, bertempat tinggal di Jalan
Cisokan Nomor 58 D, RT 001 RW 007, Kelurahan Sukamaju,
Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung, Jawa Barat untuk
selanjutnya bertindak sebagai Istri dari almarhum Zacheus
Martinus Samuel;
- 2. EUGENIE ANTHONETTE SAMUEL**, (nama sekarang "Ennie
Anissa Samuel"), bertempat tinggal di Jalan Cisokan Nomor
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;
- 3. LEONARD MARTINUS JOHAN SAMUEL**, bertempat tinggal
di Jalan Rancakendal Nomor 175, RT 005 RW 001, Kelurahan
Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler, Bandung, Jawa
Barat, untuk selanjutnya bertindak sebagai Anak kedua dari

Halaman 1 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kuasa kepada: Syamsul B. Ilyas, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Syamsul Bahri Ilyas & Partners", beralamat di Pondok Pinang Center C-20, Jalan Deplu Raya, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2015;

Para Termohon Kasasi I, III juga sebagai Para Pemohon Kasasi II dahulu Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding;

D a n:

1. **ETTY SAMUEL (almarhumah)**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 5 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat;
2. **YAHYA LUKAS (almarhum)**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 5, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat;

Keduanya diwakili oleh Para Ahli Warisnya:

- **ROELAND LEONARD LUCAS**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika Nomor 4 A, RT 004 RW 009, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;
- **HANADY LUCAS**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga Nomor 11, RT 003 RW 008, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;
- **NORMA LUCAS, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Simpang DPU III/23, RT 002 RW 012, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambu Kerep, Kota Surabaya, Jawa Timur;
- **YESKY LUCAS**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika, RT 004 RW 009, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;
- **SEREYA LUCAS JONATHANS**, bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika Nomor 4 B, RT 004 RW 009, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;
- **YAHYA ZACHEUS LUCAS**, bertempat tinggal di Jalan Margonda Raya Nomor 22, RT 001 RW 011, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;
- **SETIA BUDHY LUCAS**, bertempat tinggal di Jalan Dewi

Halaman 2 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat;

Berdasarkan surat keterangan Ahli Waris tanggal 7 Januari 2015, dalam hal ini para Ahli Waris memberi kuasa kepada Bambang Trisnanto, S.H., STh., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Bambang Trisnanto & Rekan", beralamat di Gedung Griyo Mangkunegoro 1, Jalan Pela Raya Nomor 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2016;

Para Turut Termohon Kasasi I juga sebagai Para Pemohon Kasasi III/Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi I, III juga sebagai Para Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi III/Termohon Kasasi II/Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding dan Pemohon Kasasi I/Turut Termohon Kasasi II, III dahulu Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil:

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 Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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 Rp12.000,00 (dua belas ribu rupiah) dan harga tanah senilai Rp38.000,00 (tiga puluh delapan ribu rupiah) sehingga total pembelian tanah dan bangunan adalah senilai Rp50.000,00 (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 Nomor 109/12/Pm/59 tertanggal 18 Desember 1959 dimana isinya menjelaskan

Halaman 3 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 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 Nomor 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 Rp36.000,00 (tiga puluh enam ribu rupiah) guna membeli tanah dan bangunan yang tercatat dalam daftar C-Nomor 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) dahulu 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 Nomor 8;
- Selatan Jalan Pasar Baru/Jalan Dewi Sartika;
- Barat Tanah D.K.A/PJKA;

Dimana posisi almarhum Zacheus Martinus Samuel selaku 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 Rp36.000,00 (tiga puluh enam ribu rupiah) yang harus di bayar lunas dalam 20 (dua puluh) angsuran bulanan berturut-turut sebanyak Rp1.800,00 (seribu delapan ratus rupiah) dan setiap angsuran harus dibayar sebelum tanggal 10 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

Halaman 4 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



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 Nomor 109/12/Pm/59 tertanggal 18 Desember 1959, pada tanggal 19 Februari 1960 diterbitkan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dengan catatan beli dari daftar C-Nomor 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 Samuel pindah domisili dari Depok ke Bandung karena urusan pekerjaan kemudian terhadap tanah dan bangunan tersebut, dititipkan oleh almarhum Zacheus Martinus Samuel kepada Tergugat I selaku adik kandung almarhum Zacheus Martinus Samuel guna dijaga dan dirawat mengingat 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 Samuel juga menitipkan kepada Tergugat I seluruh surat-surat asli jual-beli, kuitansi, Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Girik Letter B Nomor 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 dititipkan kepada Tergugat I;
5. Bahwa pada tanggal 14 Desember 1963 almarhum Zacheus Martinus Samuel menikah dengan Penggugat I berdasarkan Surat Nikah Nomor 48 diterbitkan oleh GPIB cabang Gereja Protestan di Indonesia di Kota Bandung. Selama pernikahan antara almarhum Zacheus Martinus Samuel dengan Louise Marie Virgo Nelwan telah 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 Samuel dengan Louise Marie Virgo Nelwan, berdasarkan Akta Kelahiran Nomor 63/1964 tanggal 18 Juli 1964 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Bandung dan telah dilegalisasi oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 20 Juli 1964;
 - Leonard Martinus Johan Samuel, laki-laki lahir di Bandung pada tanggal 2 Februari 1966 sebagai Anak dari suami-istri almarhum Zacheus Martinus

Halaman 5 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 31/1966 tanggal 4 Februari 1966 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Bandung dan telah dilegalisasi oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Februari 1966;

6. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Waris Nomor 20 tanggal 8 Mei 2014 yang disahkan dan dilegalisasi oleh Pengadilan Negeri Bandung menyatakan bahwa Eugenie Anthonette Samuel ("nama sekarang Ennie Anissa Samuel"), Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3273145507640007, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Cisokan Nomor 58 D, RT 001 RW 007, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung, Jawa Barat dan Leonard Martinus Johan Samuel, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3273180202660001, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rancakendal Nomor 175, RT 005 RW 001, Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cibeunying Kaler, 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180;
7. Bahwa pada tanggal 21 Desember 1973 Zacheus Martinus Samuel meninggal dunia berdasarkan Kutipan Akte Kematian Nomor 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 II pernah tinggal di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 5, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu

Halaman 6 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 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 Nomor 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 Nomor 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 Rumah Dijual.com yang isinya menyatakan tanah dijual: dijual bangunan dan tanah Jalan Dewi Sartika Depok Lama dengan penawaran tertera Sertifikat Hak Milik seluas 1.350 m² (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) luas bangunan 300 m² (tiga ratus meter persegi) dapat menghubungi Yahya Lukas dengan Nomor 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 Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah), lalu kemudian Para Penggugat menunjuk Penasihat Hukum

Halaman 8 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id adalah dengan melakukan somasi kepada Tergugat I pada tanggal 16 April 2014 sesuai surat Nomor 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 Nomor 355/SBI.1.12/IV tanggal 17 April 2014 kepada Turut Tergugat agar dilakukan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 986 menurut hukum yang berlaku dan atas hal tersebut telah diblokir oleh Turut Tergugat sesuai dengan Surat Nomor DI.306, Nomor 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 Nomor 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 pemilikinya selama mereka tidak melepaskan haknya ("peralihan hak") dan menurut doktrin John Locke "*Ownership of property is a 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 yang terletak Jalan Dewi Sartika Nomor 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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) dalam bentuk pengalihan hak atau pengoperan hak apapun dan kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;
17. Bahwa apabila dicermati terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 986 selain memiliki lokasi yang sama dengan tanah dan bangunan milik Para Penggugat, yang perlu dijadikan catatan adalah dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 986 adalah berasal dari Letter C-Nomor 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 atas nama almarhum Zacheus Martinus Samuel sehingga dengan demikian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 52 D-I atas nama E. Samuel, diperoleh dengan cara yang tidak benar dan dasar SHM Nomor 986 adalah Letter C-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel diragukan kebenarannya menurut hukum karena terdapat bukti kepemilikan hak sebelumnya di atas tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik Nomor 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-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel ternyata diterbitkan pada tanggal 1 Januari 1982 dimana dihubungkan dengan Kalender Nasional Republik Indonesia pada tanggal 1 Januari 1982 dan dicocokkan ternyata dinyatakan sebagai hari libur nasional, hal tersebut menunjukkan dengan jelas, terang benderang, tidak terbantahkan dasar Letter C-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel yang diajukan oleh Tergugat I dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 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-Nomor 135 Persil 52 D-I. yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 986 atas nama E. Samuel sudah seharusnya menjadi batal demi hukum;
19. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 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 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 986 dengan dasar Letter C-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel yang cacat hukum dan tidak benar;
20. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPdata 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;

Halaman 10 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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)



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-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuelyang diterbitkan pada tanggal 1 Januari 1982 padahal patut diketahui secara umum tanggal tersebut merupakan hari libur nasional, sehingga jelas dasar-dasar perolehan dan proses persertipikatan Sertifikat Hak Milik Nomor 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-Nomor 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-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel tersebut tertera tanggal 1 Januari 1982 yang merupakan hari libur nasional, apakah patut dan pantas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 986 dapat diberikan kepada Tergugat II, maka dengan sendirinya Turut Tergugat dapat dikatakan bertentangan dengan prinsip ke hati-hatian (*zorgouldigheid*) yaitu bertentangan dengan hukum dan kepatutan sedangkan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 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 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-Nomor 135 Persil 52 D-I atas



Hak Milik Nomor 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 *juncto* 55 KUHP dan tindakan Turut Tergugat karena kelalaiannya telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 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 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 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 demi 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 imateriil, 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 *a quo* dikali Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yaitu sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id Rp2.000.000.000,00 (dua miliar 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 di atas;

22. 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 adalah milik sah Para Penggugat selaku Ahli Waris almarhum Zacheus Martinus Samuel;

23. 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-Nomor 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel tidak sah karena melawan hukum yang diperoleh dengan cara yang diragukan kebenarannya;

24. Bahwa karena surat Letter C-Nomor 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 986 Tahun 1986 atas nama E. Samuel tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas Tanah dan Bangunan;

25. Bahwa SHM Nomor 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 dari padanya untuk menyerahkan kepada Para Penggugat: (i) tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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

Halaman 13 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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. Mahkamah Agung RI melaksanakan atau setidaknya

dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (Polisi);

26. 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 (*overschrijving*), 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah Belanda yang terletak Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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 dahulu 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 Nomor 8;
- Selatan Jalan Pasar Baru/Jalan Dewi Sartika;
- Barat Tanah D.K.A/PJKA;

27. Bahwa guna mencegah Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan secara sukarela dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*, Para Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai maupun terlambat dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;

28. 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

Halaman 14 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon

kepada Pengadilan Negeri Depok agar memberikan 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah Belanda yang terletak Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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 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 Nomor 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 Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dan sebuah bangunan rumah belanda yang terletak Jalan Dewi Sartika Nomor 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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 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:

Halaman 15 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Furniture/Jalan Dewi Sartika Nomor 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;
- 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 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 Nomor 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 Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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 setidak-tidaknya dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (Polisi);
- 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai maupun terlambat dalam melaksanakan isi putusan *a quo*;
- 11. Menyatakan Putusan dalam perkara *a quo* 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 *a quo*;
- 13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan

Halaman 16 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dan.kesepa.putusan.dan.kesepa@mahkamahagung.go.id

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) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi) atas kepemilikan Tanah/rumah Tergugat I di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat. (Bukti TI/TII.11. FC Sertifikat Nomor 986, sesuai aslinya terlampir);
 - 1.2. Serta persangkaan pemalsuan Letter C Nomor 135 Persil 52 D-I Bukti Letter C terlampir (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 Nomor 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 Nomor S.Tap/406N/2015/Ditreskrimum sesuai aslinya terlampir), Oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya karena alasan hukum prematur sebelum adanya putusan 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) Nomor 986 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m²

Halaman 17 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung telah mengadukan 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 keabsahan produk Tata Usaha Negara, dalam sengketa ini Sertifikat Hak Milik;

4. Gugatan Kurang Pihak (Kabur):

Bahwa selain itu, apabila Penggugat memasalahkan keabsyahan Letter C Nomor 135 Persil 52 D-I. karena Letter C tersebut sebagai produk Kantor Desa/Kelurahan Depok, maka selayaknya sebagaimana diatur di dalam 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 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 didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kota Depok dibawah Register Perkara Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Depok, dengan objek gugatan Sertifikat Hak Milik Nomor 986 Surat Ukur Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 02-06-1986 atas nama Tergugat I Etty Samuel, adalah tidak tepat sama sekali karena Sertifikat Hak Milik Nomor 986 tersebut yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN Kota Depok) telah berjalan lebih dari 29 tahun, terhitung tanggal diterbitkannya; Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 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

Halaman 18 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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

memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka di hadapan 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 di hadapan 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 objek 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 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) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi), 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;

Dalam Rekonvensi:

- 1) Mohon dalil dalam eksepsi dan dalam konvensi di atas, dinyatakan sebagai

Halaman 19 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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

- 2) Bahwa pada gugatan ini 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 reconvensi (gugatan 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 Reconvensi I dan Penggugat Reconvensi II dan atau Para Penggugat Reconvensi. Serta Para Penggugat I, II dan III dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Reconvensi I, II dan III atau Para Tergugat Reconvensi. 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 Reconvensi 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 Nomor 51, Depok, yang mempunyai lima (5) orang anak kandung:
 1. Leoni 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. Ety Samuel (anak ke 5/Penggugat Reconvensi 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 Ety Samuel - Penggugat Reconvensi I), yang saat itu bekerja sebagai pegawai perusahaan di Bandung;
- 8) Bahwa pada tahun 1952 Penggugat Reconvensi I Ety Samuel kawin dengan Tjoa Sien Tjoan seorang keturunan China yang masih Warga Negara Asing yang sejak tahun 1948 Tjoa Sien Tjoan telah tinggal di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Kota Depok, Jawa Barat. Dalam perkawinannya mempunyai delapan (8) orang anak kandung:
1. Hardy Lucas (almarhum);

Halaman 20 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di dalam keluarga besar Tjoa Sien Tjoan maupun di dalam 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 di atas. Poin 6 dan poin 8;
- 10) Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi I Etty Samuel kawin dengan Tjoa Sien Tjoan tahun 1952, tinggal bersama di Jalan Dewi Sartika Nomor 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 kakak Penggugat 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 Jalan 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 keluarga Penggugat 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 Jalan Dewi Sartika Nomor 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 tahun 1959. (Yang pada saat itu Para Tergugat Rekonvesi I, II dan III belum menjadi di keluarga Samuel);
- 12) Bahwa dari urian di atas dapat disimpulkan Tergugat Rekonvensi I, II dan III pada tahun 1958 tidak ada hubungan hukum keluarga baik dengan keluarga besar Samuel maupun dengan keluarga besar Tjoa Sien Tjoan ataupun dengan objek hukum yang disengketakan ini. Seandainya Para Tergugat Rekonvensi I, II, dan III dapat membuktikan sebagai ahli waris ZM Samuel, maka hukum waris yang baru terbuka tahun 1964, tidak dapat berlaku surut

Halaman 21 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id
986 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi) atas nama Penggugat Rekonvensi I, serta Letter C Nomor 135 Persil 52 D-I adalah sah milik Etty Samuel - Penggugat Rekonvensi I, secara *de facto* almarhum kakaknya Penggugat Rekonvensi I ZM Samuel sampai wafatnya tidak pernah sama sekali tinggal di rumah Penggugat Rekonvensi I. Secara *de jure* 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 sah 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 kewarganegaraan 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 objek gugatan yang terbukti adanya Sertifikat Hak Milik” (SHM) Nomor 986 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi), bukan sebaliknya yang oleh 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 tahun 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pada tahun 1959, dengan ZM Samuel;

- 20) Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan yuridis historis baik dari sisi *de facto* maupun *de jure*, tentang sejarah hukum keluarga "Samuel *qq* Etty Samuel Penggugat Rekonvensi I dengan ZM Samuel" 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 Undang Undang Dasar 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 objek 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 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 objek 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 materiil terpenuhi secara sah demi hukum menurut Undang Undang Pokok Agraria yang berlaku maka terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986;
- 22) Bahwa ditinjau dari sisi lembaga hukum kadaluwarsa, jika dihitung waktu tahun 1959 sampai dengan 1986 sudah berjalan 27 (dua puluh tujuh) 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 (dua puluh sembilan) tahun, jelas telah melampaui batas waktu kadaluwarsa hak penuntutan Para Tergugat. Apalagi jika dihitung waktu sejak tahun 1960 sampai tahun 2015 lebih dari 50 (lima puluh) tahun tanah/rumah tersebut dikuasai dan ditempati secara sah menurut hukum, baik *de facto* maupun *de jure*;

Halaman 24 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Terjadi Rekonvensi I, II dan III yang mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986, tidak sah, dan tanah/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 Sien Tjoan) 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 objek gugatan ini sampai wafat tahun 1973;
- Bahwa ZM Samuel menikah dengan Tergugat Rekonvensi I baru pada tahun 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 karena 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 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 biaya 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 dokumen 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) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986 atas nama Etty Samuel-Penggugat Rekonvensi I sah demi hukum karena warkah lengkap di BPN juga Buku Letter C tercatat sah di

Halaman 25 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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 II menuntut kerugian moral dan materiil sebesar Rp25.000.000,000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), akibat gugatan baik pidana maupun perdata selama ini yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi I dalam keadaan sakit keras karena sok selama satu tahun dipanggil terus 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 tahun 1999 karena ada pihak yang mengambil dan di anggunkan di BRI Cabang Cianjur Jawa Barat dengan memalsukan berkas indentitas Etty Samuel-Penggugat Rekonvensi I dan ditemukan dalam posisi APHT (Hipotik) di BPN Depok, kemudian pihak BRI mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi I 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 tahun 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 tahun 2014, terhadap Penggugat Rekonvensi I dalam kondisi tua renta akibatnya sampai saat ini sakit karena shock tergeletak di tempat tidur dan sudah tidak berdaya lagi, karena pihak RS juga sudah menganjurkan untuk dirawat di rumah saja. Akibat dari perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang sudah melakukan hal yang tidak berperikemanusiaan yang merugikan moral maupun materiil terhadap Penggugat Rekonvensi I maka sudah wajar dan pada tempat Para Penggugat Rekonvensi I dan II mengajukan gugatan balik atas kerugian moral maupun material sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) atas teror mental 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 di atasnya:
 1. Sebidang tanah/rumah di Jalan Cisokan Nomor 58, RT 001 RW 007, Kelurahan Sukamaju, Kelurahan Cibeunying, Kidul, Bandung, Jawa Barat;

Halaman 26 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kelurahan Cibeunying Kaler, Bandung, Jawa Barat;

28) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan eksekusi nantinya dapat dilaksanakan dengan lancar, dan gugatan reconvensi ini tidak sia-sia serta untuk menghindari Para Tergugat Reconvensi I, II dan III tidak membayar uang ganti rugi tepat waktunya, maka wajar dan pada tempatnya Tergugat Reconvensi I, II dan III dibebani untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dihitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Reconvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1) Menerima serta mengabulkan gugatan Para Penggugat Reconvensi I dan II seluruhnya;
- 2) Menyatakan Petok Letter C Nomor 135 Persil 52 D-I serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi), adalah sah menurut hukum atas nama Etty Samuel;
- 3) Menyatakan objek sengketa sebidang tanah dan bangunan yang saat ini dikenal dengan nama tanah/bangunan rumah yang terletak Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat. Yang tersebut dalam bukti hak "Sertifikat Hak Milik" (SHM) Nomor 986. Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2-6-1986. Luas 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi) atas nama Etty Samuel I, adalah sah menurut hukum milik Etty Samuel;
- 4) Menyatakan perbuatan Para Tergugat Reconvensi I, II, dan III tanpa bukti yang nyata, melaporkan Penggugat Reconvensi I kepada pihak Polda Metrojaya adalah perbuatan fitnah dan melawan hukum yang merugikan moral maupun materiil terhadap Para Penggugat Reconvensi I dan II;
- 5) Menghukum Para Tergugat Reconvensi I, II dan III untuk membayar ganti rugi moral maupun materiil terhadap Para Penggugat Reconvensi I dan II uang sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), kontan seketika pada saat putusan ini selesai dibacakan di depan sidang Pengadilan Negeri Kota Depok secara tanggung renteng;
- 6) Meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap tanah/rumah milik Para Tergugat Reconvensi I, II dan III dimana saja berada, termasuk yang tersebut di dalam surat gugatan konvensi yaitu:
 1. Sebidang tanah/rumah di Jalan Cisokan Nomor 58, RT 001 RW 007, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cibeunying Kidul, Bandung, Jawa Barat;

Halaman 27 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, 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 di bawah ini, jika perlu dengan upaya paksa dengan bantuan aparat yang berwenang:

1. Sebidang tanah/rumah di Jalan Cisokan Nomor 58, RT 001 RW 007, Kelurahan Sukamaju, Kelurahan Cibeunying, Kidul, Bandung, Jawa Barat;

2. Sebidang tanah/rumah di Jalan Rancakendal Nomor 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 Rp1.000.000,00 (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;

Dalam Ekskepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Konvensi:

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

Dalam Rekonvensi:

- Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat Rekonvensi

1). Dalam Ekskepsi. 2). Dalam Konvensi 3). Dalam Rekonvensi;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

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:

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

Halaman 28 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengosongkan tanpa syarat dan mengembalikan,

menyerahkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 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 tidaknya 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 Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.786.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat, Para Tergugat dan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding pada tanggal 7 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 24/Akta.Pdt.P/K/2016/PN Dpk. *juncto* Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. *juncto* Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding pada tanggal 8 November 2016;

Halaman 30 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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.terbandedg tanggal 24 November 2016

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 21 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding pada tanggal 26 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 27/AKTA.PDT.P/K/2016/PN Dpk., *juncto* Nomor 260/PDT/2016/PT Bdg., *juncto* Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding pada tanggal 24 November 2016
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding pada tanggal 24 November 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 6 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding pada tanggal 21 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 28/Akta.Pdt.P/K/2016/PN Dpk. *juncto* Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. *juncto* Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi III/Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para

Halaman 31 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Para Termohon Kasasi I/Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding pada tanggal 24 November 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 14 Desember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding, Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding, Pemohon Kasasi III/Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding:

Bahwa Pemohon Kasasi menerima pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Oktober 2016 dan melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 Oktober 2016 sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 24/Akta.Pdt.P/K/2016/PN Dpk. tanggal 12 Oktober 2016 sehingga permohonan kasasi serta pengajuan memori kasasi telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. tanggal 30 Agustus 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk. tanggal 6 Januari 2016, baik terhadap pertimbangan hukumnya maupun terhadap amar putusan Majelis Hakim yang sangat merugikan Pemohon Kasasi, karena tidak berdasarkan bukti secara menyeluruh dan tidak memperhatikan fakta secara saksama yang terungkap dalam persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga terjadi kekeliruan dalam pertimbangan maupun penerapan hukumnya dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, kedudukan Pengadilan Tinggi sebagai *Judex Facti*, yaitu Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara baik mengenai fakta maupun mengenai hukumnya (*vide*, buku *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, CV Mandar Maju Bandung, cetakan VIII, 1997, halaman 160 alinea pertama);

Halaman 32 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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

harusnya mempertimbangkan baik penilaian fakta maupun penerapan hukumnya serta mempertimbangkan hal-hal lain yang berkaitan dengan objek perkaranya baik jawaban, fakta dan bukti serta keberatan-keberatannya;

3. Bahwa, Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Tergugat sangat keberatan terhadap putusan *Judex Facti*, karena dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak menanggapi dan tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana termuat dalam memori banding dari Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, hal mana tampak dari pertimbangan hukumnya pada halaman 48, 49 dan 50 sama sekali tidak menyinggung/mempertimbangkan adanya keberatan-keberatan/memori banding yang telah dikirimkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 1 Maret 2016 namun dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan bahkan tidak membaca sama sekali keberatan-keberatan/memori banding yang diajukan oleh Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan dalam memori banding dari Pembanding;
4. Berdasarkan ketentuan Pasal 30, ayat (1), Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti*, yang berkaitan dengan Pasal 30, ayat (1), huruf 'c' di atas terlihat dengan nyata dan jelas dalam halaman 83 yang salah mempertimbangkan bukti TT-1 mengenai sertifikat yang diterbitkan berdasarkan konversi atas nama Tergugat dan hal itu sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dimana Tergugat adalah pribumi yang menikah dengan orang asing yang bernama Tjoa Sein Tjoan pada Tahun 1953 dan pada saat Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 diundangkan suaminya yang orang asing telah melepaskan haknya kepada istrinya (Tergugat I) karena pencampuran harta sehingga Bukti TT-1 dan TT-8 Girik Letter C Nomor 135 Persil Nomor 52 D-I adalah dasar penerbitan sertifikat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu

Halaman 33 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Pengadilan Tinggi Bandung tidak mempertimbangkan sama

sekali penguasaan fisik yang dikuatkan oleh Para Saksi Tergugat sebanyak 3 (tiga) orang, dimana tanahnya sudah dikuasai oleh Tjoa Sein Tjoan dan istrinya Ety Samuel selama 50 (lima puluh) tahun lebih dan bukti serta kesaksian dari Makmur HS selaku Lurah Kelurahan Depok, yang membenarkan kesesuaian Girik Letter C Nomor 135 Persil Nomor 52 D-I atas nama Tergugat telah terdaftar dan diakui oleh Kantor Kepala Desa/Kelurahan yang dikeluarkan oleh Kantor IPEDA Bogor pada tanggal 1 Januari 1983 sesuai dengan permulaan Tahun Kalender, jadi bukan diterbitkan pada hari libur sebagaimana ditafsirkan dalam pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Depok dan ini dapat dibuktikan dengan girik-girik yang bersebelahan dengan tanah objek sengketa semuanya diterbitkan tanggal 1 Januari 1983, namun hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung maupun Pengadilan Negeri Depok;

7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menilai kepemilikan surat maupun saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dengan menarik kesimpulan adalah persangkaan adalah bertentangan dengan HIR serta KHPERdata sehingga *Judex Facti* telah melakukan pertimbangan *ultra vires*, berlebihan, tidak sesuai dengan kaidah hukum sehingga putusan tersebut dikategorikan bertentangan sesuai ketentuan dalam Pasal 30, ayat (1), huruf 'a';
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, mohon Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mulia untuk memeriksa kembali bukti-bukti dan memori banding Turut Tergugat untuk mendapatkan putusan-putusan yang seadil-adilnya, khususnya terhadap objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 986/Depok tercatat atas nama Ety Samuel, yang menyatakan sah atau tidaknya sertifikat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding juga sebagai Para Pembanding:

Bahwa menurut Ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 yang merupakan perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 dan terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, alasan-alasan untuk mengajukan permintaan pemeriksaan kasasi adalah karena:

- a. *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya

Halaman 34 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sesuai ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004

tersebut, maka alasan Pemohon Kasasi untuk mengajukan permintaan pemeriksaan kasasi dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan: (i) pertimbangan hukum dan putusan *Judex Factie* yang telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian atau melanggar hukum pembuktian yang berlaku; (ii) *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa alasan-alasan Para Pemohon Kasasi dalam mengajukan memori kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. tertanggal 30 Agustus 2016 tersebut didasarkan pada keberatan-keberatan kasasi sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* pada tingkat Pengadilan Tinggi (Banding) tidak mempertimbangkan keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dan melanggar hukum pembuktian khususnya mengenai:

- a. Pengajuan sita jaminan yang telah diajukan melalui permohonan sita jaminan bersamaan dalam gugatan *a quo*;
- b. Permohonan untuk menyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku Letter C 135 Persil 52 D-I atas nama E. Samuel karena diperoleh secara melawan hukum;
- c. Permohonan untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 986 Tahun 1986 atas nama E. Samuel adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- d. Permohonan untuk menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atau siapapun yang menyimpan untuk menyerahkan asli Girik Letter B Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 130 seluas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah Belanda seluas 300 m² atas nama Zacheus Martinus Samuel kepada Para Pemohon Kasasi;
- e. Permohonan untuk menyatakan Putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi melakukan perlawanan, *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum baru dan hanya menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum pada tingkat pertama sebagaimana dinyatakan dalam alinea terakhir pada halaman 49 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

"Setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara termasuk di dalamnya berita acara sidang, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 6 Januari 2016 Nomor

Halaman 35 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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 kasasi yang berperkaranya, tidak terdapat hal-hal baru yang dapat mempengaruhi putusan ini di tingkat banding, karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih menjadi alasan dan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Judex Facti Telah Lalai Karena Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Terkait Dengan Permohonan Sita Jaminan Yang Diajukan Oleh Para Pemohon Kasasi Yang Telah Memenuhi Syarat Dan Ketentuan Serta Alasan Hukum Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 227 HIR;

1. Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan Putusan *Judex Facti* yang sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan Para Pemohon Kasasi terkait permohonan sita jaminan atas objek sengketa walaupun permohonan sita jaminan tersebut telah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR disertai dengan bukti dan alasan hukum yang kuat;
2. *Judex Facti* telah secara sempit menafsirkan ketentuan Pasal 227 HIR mengenai hak Para Pemohon Kasasi untuk mengajukan sita jaminan terhadap objek sengketa harus disertai dengan akta otentik padahal tidak ada satu kata atau kalimat pun dalam Pasal 227 HIR yang menerangkan serta mengharuskan permohonan sita jaminan harus diajukan dengan akta otentik terlebih lagi dengan merujuk pada pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata, tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, terbitan Sinar Grafika (2009) halaman 288 dan 289 dinyatakan "Permintaan sita dapat diajukan bersama-sama dengan surat gugatan, dicantumkan pada bagian akhir uraian dalil dan peristiwa gugatan, sehingga penempatannya dalam gugatan dikemukakan sebelum petitum gugatan, praktik yang seperti itu yang banyak diterapkan,apalagi ditinjau dari prinsip peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, bentuk permohonan sita yang disatukan dengan gugatan, dianggap efektif dan efisien. Bahwa penerapan permohonan sita yang diajukan secara tersendiri di samping gugatan pokok perkara, dianggap berlebihan, karena dengan cara ini terdapat permohonan sita secara ganda";
3. Bahwa dalam Pasal 227 HIR yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:
"Jika ada sangka yang beralasan bahwa seorang yang berutang sebelum

Halaman 36 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kepadanya yang dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimasukan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan dapat memberi perintah supaya barang yang disita itu akan menjaga hak orang yang meminta itu kepadanya hendaklah diberitahukan. Bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari Pengadilan Negeri untuk memajukan tuntutananya dan meneguhkannya”;

4. Bahwa sejak awal Para Pemohon Kasasi telah mengajukan “permintaan” (seperti redaksional Pasal 227 HIR) sita jaminan bersamaan dalam gugatan *a quo* karena jelas dan nyata terdapat fakta yang kuat adanya indikasi Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II akan mengalihkan objek sengketa yang bahkan telah dilakukan melalui iklan berturut-turut di media online RumahDijual.com yang isinya menyatakan tanah dijual: dijual bangunan dan tanah Jalan Dewi Sartika Depok Lama dan terhadap fakta tersebut Para Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan melalui *vide* Bukti P-19 dan atas bukti tersebut tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II baik selama masa persidangan ataupun dalam memori banding/kontra memori bandingnya, namun bukti P-19 tersebut tidak dipertimbangkan dengan baik oleh *Judex Facti* sehingga merugikan Para Pemohon Kasasi;

5. Bahwa *Judex Facti* jelas telah melakukan kelalaian dan melanggar hukum acara pembuktian karena seharusnya dengan merujuk pada gugatan *a quo*, pembuktian khususnya *vide* Bukti P-19 dan memori banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi secara nyata dapat diketahui adanya itikad buruk dalam hal ini niat menjual objek sengketa tersebut tidak hanya sekedar niat namun sudah dilakukan dengan beberapa perbuatan permulaan yang dengan sangat mudah telah terbukti dalam persidangan dan kekhawatiran akan adanya upaya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tersebut untuk mengalihkan objek sengketa sangat beralasan bahkan hal tersebut dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* pada tingkat pertama mengenai adanya niat awal dari Termohon Kasasi I untuk menjual tanah objek sengketa:

Berikut pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 105 alinea terakhir dan 106 alinea pertama:

“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

Halaman 37 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat I bersabar.....” (catatan: penebalan

dan pemakaian huruf capital dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi untuk kepentingan memori kasasi);

6. Bahwa dengan merujuk pada pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas dan bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi dalam persidangan maka sudah seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan menggunakan alat bukti lainnya yaitu persangkaan karena dapat membuktikan adanya kekhawatiran dari Para Pemohon Kasasi bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II memang akan mengalihkan tanah objek sengketa tersebut;
7. Bahwa dengan berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas yang didukung dengan fakta, dasar hukum serta alat bukti yang kuat maka tindakan *Judex Facti* yang telah menolak permohonan sita pada petitum gugatan angka 4 yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi adalah keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku maka Para Pemohon Kasasi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung selaku *Judex Juris* berkenan menyatakan bahwa permohonan sita jaminan CB atas objek sengketa (*conservatoir beslag*) yang telah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi adalah sah dan berlaku;

Judex Facti Telah Melakukan Kekeliruan Dan Sekaligus Kelalaian Dengan Tidak Mempertimbangkan Alat Bukti Para Pemohon Kasasi Yang Dapat Menguatkan Dalil-Dalil Untuk Menyatakan Tidak Berlakunya Letter C 135 Persil 52 D-I Dan SHM Nomor 986 atas nama E. Samuel Karena Permohonan Tersebut Sangat Relevan Dengan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Menyatakan Para Terbanding Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum:

8. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan permohonan Para Pemohon Kasasi yang meminta *Judex Facti* untuk menyatakan tidak berlakunya Letter C 135 Persil 52 D-1 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 986, dengan alasan permohonan tersebut hanya merupakan administrasi dan pembatalan atas kedua dokumen hukum tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, namun justru alasan tersebut bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* lainnya dimana *Judex Facti* berdasarkan fakta persidangan telah menyimpulkan terdapat 3 (tiga) versi yang berbeda tentang penguasaan dan/atau kepemilikan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi I sehingga hal tersebut menyebabkan tidak terpenuhinya kebenaran formil atas dalil penguasaan dan kepemilikan tanah yang diajukan oleh Termohon Kasasi I;
9. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* atas tidak terpenuhinya kebenaran formil

Halaman 38 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Pemohon Kasasi sebagaimana bunyi pertimbangan hukum halaman 107 Putusan Tingkat Pertama sebagai berikut:

“Menimbangpenguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah tanpa hak dari pihak yang bersangkutan dimana penguasaan terwujud dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 986 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan tanah oleh Para Tergugat 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 986 atas nama Etty Samuel dilakukan tanpa kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian karena segi sejarah/historis dari tanah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 986 atas nama Etty Samuel tersebut tidak dapat dirunut hingga kepemilikan Tjoa Sien Tjoan apabila memang seharusnya penguasaan Etty Samuel, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Turut Tergugat pun dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

10. Bahwa apabila *Judex Facti* konsisten dengan pertimbangan hukumnya dan mempertimbangkan dengan baik bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi maka sudah seharusnya sikap *Judex Facti* sejalan dengan dengan pertimbangan hukum sebelumnya dan dengan tegas dapat menyimpulkan oleh karena penguasaan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II merupakan perbuatan melawan hukum maka dengan demikian surat-surat atau dokumen yang mendasari adanya bukti penguasaan dan/atau kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut *in casu* Surat Girik Letter C-135 Persil 52 D-I yang ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum mendaftarkan tanah dan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 986 harus dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Bahwa disamping itu, tugas Hakim berdasarkan Pasal 5 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”, hal ini mengandung pengertian bahwa Putusan Hakim haruslah berdasarkan hukum, kebenaran dan keadilan, dimana dalam perkara *a quo* dengan tidak disebutkan secara eksplisit baik dalam dictum dan Amar Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 986 atas nama E. Samuel tersebut masih aktif padahal di sisi lain

Halaman 39 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id serta Turut Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi hal tersebut tidak ditindak lanjuti dengan menyatakan tidak sah dan tidak berlakunya Sertifikat Hak Milik Nomor 986 tersebut, hal ini tentu menimbulkan persoalan lain untuk menjalankan isi Putusan dalam perkara *a quo*, dengan demikian demi terciptanya kepastian hukum sudah selayaknya permintaan Para Pemohon Kasasi untuk menyatakan Letter C 135 Persil 52 D-1 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 986, adalah tidak sah dan batal demi hukum dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia selaku *Judex Juris*;

Judex Facti Tidak Konsisten Dan Mengabaikan Permohonan Para Pemohon Kasasi Untuk Menghukum Termohon Kasasi I Dan Termohon Kasasi II Menyerahkan Asli Girik Letter B Nomor 1099 Persil 52 Sekarang Persil 130 Seluas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) Dan Bangunan Rumah Belanda Seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) Atas Nama Zacheus Martinus Samuel Kepada Para Pemohon Kasasi Karena Sebelumnya *Judex Facti* Telah Menyatakan Para Pemohon Kasasi Adalah Pemilik Yang Sah Atas Tanah Dan Bangunan Di Jalan Dewi Sartika Nomor 4 Depok:

12. Bahwa *Judex Facti* pada Tingkat Pertama secara jelas dan tegas dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Pemohon Kasasi dan bahkan menyatakan penguasaan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas objek sengketa tidak memenuhi asas kebenaran formil sedangkan justru kebalikannya Para Pemohon Kasasi secara kronologis, historis mampu membuktikan sebagai pemilik atas objek sengketa dan bahkan kebenaran formilnya telah diakui oleh *Judex Facti*;
13. Bahwa sangat jelas dan terang dengan terpenuhinya kebenaran formil (dalam hal ini bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan adalah relevan dengan fakta-fakta serta dalil-dalil yang telah disampaikan dalam persidangan) kepemilikan atas objek sengketa tersebut merujuk pada Para Pemohon Kasasi maka apabila *Judex Facti* tidak melakukan kelalaian terhadap pemeriksaan bukti-bukti dan tetap konsisten dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah disampaikan sebelumnya maka sangatlah jelas permintaan Para Pemohon Kasasi untuk menghukum Termohon Kasasi I mengembalikan surat-surat asli terkait dengan girik adalah relevan dengan pertimbangan *Judex Facti* yang telah menentukan Para Pemohon Kasasi sebagai pihak yang sah dan berhak atas tanah objek sengketa;
14. Bahwa sangat wajar Para Pemohon Kasasi meminta dokumen-dokumen

Halaman 40 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id Majelis Hakim Mahkamah Agung selaku *Judex Juris*;

17. Bahwa apabila *Judex Facti* memeriksa perkara *a quo* dengan cermat dan konsisten maka *Judex Facti* dapat melihat dan mempertimbangkan kembali pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Tingkat Pertama halaman 113 dengan permohonan *uit voerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi yang pada pokoknya menyatakan karena Para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris dari Z.M. Samuel yang berhak atas tanah objek sengketa maka *Judex Facti* dapat mengabulkan petitum Gugatan Para Pembanding/Para Penggugat pada angka 8 yang seluruhnya berbunyi sebagai berikut: “menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapapun yang menerima hak daripadanya untuk mengosongkan tanpa syarat dan mengembalikan, menyerahkan tanah dan bangunan milik Para Penggugat di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat *in casu* dahulu tanah seluas 1.600 m² (seribu enam ratus meter persegi) dan bangunan rumah Belanda seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) kepada Para Penggugat dan apabila diperlukan pelaksanaannya dilakukan atau setidaknya tidaknya dibantu oleh alat kekuasaan negara yaitu pihak berwajib (Polisi)”;
18. Bahwa dengan demikian sejalan dengan apa yang telah diputuskan *Judex Facti* mengenai perintah pengosongan tanah objek sengketa maka sudah sepantasnya *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding dapat mengoreksi kesalahan *Judex Facti* Tingkat Pertama dengan mempertimbangkan untuk mengabulkan permohonan Para Pemohon Kasasi agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi;
19. Bahwa demi hukum dan agar terciptanya konsistensi putusan maka Para Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung selaku *Judex Juris* untuk mengabulkan permohonan Para Pemohon Kasasi agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya yang diajukan oleh Para Terbanding (*uit voerbaar bij voorraad*);
Judex Facti Pada Pengadilan Tinggi Bandung Telah Lalai Dalam Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-undangan, Yaitu Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman:
20. Bahwa selain itu, putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* juga telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu ketentuan Pasal 50 ayat (1)

Halaman 42 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

21. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut jelas sangat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang menghendaki pencantuman alasan dan dasar putusan. Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 berbunyi secara lengkap sebagai berikut:
- “putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
22. Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut di atas, jelaslah bahwa *Judex Facti* harus mencantumkan alasan dan dasar putusan untuk mengadili. Dalam hal ini alasan-alasan hukum apakah serta dasar hukum yang manakah yang digunakan oleh *Judex Facti* untuk mengadili dalam perkara *a quo* karena dalam pertimbangannya *Judex Facti* hanya menyatakan sependapat dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan selanjutnya mengambil pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam putusan banding tersebut;
23. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak dalam posisi untuk menilai pertimbangan *Judex Facti* namun secara jelas *Judex Facti* secara hukum telah diberikan kewenangan untuk mengambil suatu kebijaksanaan dalam memutus perkara dan tidak hanya mengikuti pertimbangan hakim di tingkat sebelumnya, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menentukan: “Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;
24. Bahwa dengan berdasarkan aturan hukum tersebut, terdapat norma hukum yang secara jelas “mewajibkan Hakim untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Untuk memenuhi norma tersebut, maka Hakim harus mengambil kebijaksanaan hukum”. (dikutip dari artikel *Kebijakan Hakim Dalam Memutuskan Suatu Perkara Guna Terwujudnya Rasa Keadilan* oleh Kolonel Chk H. Riza Thalib, S.H.);
25. Bahwa dengan tidak mencantumkan secara jelas alasan dan dasar putusan untuk mengadili dalam putusan *a quo*, jelaslah bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga pertimbangan hukum tersebut harus ditolak dan putusannya harus dibatalkan oleh *Judex Juris* dengan mengadili sendiri

Halaman 43 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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 260/PDT/2016/PT BDG. bahwa dengan alasan-al hal tersebut di atas, sangat jelas dan nyata pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan putusannya tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung, dengan mengadili sendiri;

Alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi III/Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding:

Adapun amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Turut Tergugat/juga sebagai Terbanding. Pembanding II dan III semula Tergugat dan II/juga sebagai Terbanding serta Para Terbanding semula Para Penggugat/juga sebagai Para Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 6 Januari 2016 Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Turut Tergugat/juga sebagai Terbanding. Pembanding II dan III semula Tergugat I dan II/juga sebagai Terbanding. Untuk membayar biaya perkara timbul dalam kedua tingkat peradilan dan pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*, dan berdasarkan adanya Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. tanggal 2 November 2016, maka Para Pemohon Kasasi telah menyatakan kasasi sebagaimana tertuang di dalam Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 27/Akta.Pdt.P/K/2016/PN Dpk. *juncto* Nomor 260/PDT/2016/PT BDG. *juncto* Nomor 43/Pdt.G/2015/PN Dpk. tertanggal 10 November 2016 di Pengadilan Negeri Depok, yang berarti diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang Undang, maka dengan demikian permohonan kasasi ini patut diterima dan diperiksa dalam Tingkat Kasasi;

Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat, Para Pemohon Kasasi, hendak mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan *Judex Facti a quo* yang di dalam pertimbangannya terdapat kesalahan/kekeliruan, sehingga menghasilkan putusan yang sangat merugikan Para Pemohon Kasasi, Adapun kesalahan/kekeliruan dimaksud adalah sebagai berikut:

Halaman 44 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang dilakukan kesalahan/kekeliruan di dalam menerapkan

proses hukum pembuktian yaitu:

Keberatan-keberatan Para Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

A. Bahwa *Judex Facti* telah salah mempertimbangkan alat bukti dari Pemohon Kasasi:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dimaksud dalam halaman 49 menimbang ke 3, dikutip ..., tidak terdapat hal-hal yang baru yang dapat mempengaruhi putusan ini di tingkat banding, karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih menjadi alasan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Hakim Majelis Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding. Bahwa dengan adanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding inilah yang menyebabkan putusan yang diambil menjadi sangat merugikan Para Pemohon Kasasi, karena Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan Para Pemohon Banding dalam tingkat banding dan hanya mengambil alih pertimbangan hukum yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama (yang pada dasarnya telah membuat pertimbangan hukum yang tidak adil);
2. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah gagal dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, yaitu dalam gugatannya Nomor 1 yang menyatakan 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 Jalan Dewi Sartika Nomor 4 Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat dan seterusnya;
 - 2.1. Bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan sendiri oleh Penggugat sebagai bukti untuk mendukung dalil-dalilnya dengan diberi tanda P-10 yaitu berupa kwitansi pembayaran tanah dan bangunan, dimana dalam kwitansi dimaksud sangat jelas tertulis sudah terima dari Z.M.Samuel untuk pembayaran penjualan tanah yang terletak di jalan Parung Nomor 5. (bukti yang diberi tanda P-10 yang diajukan oleh

Halaman 45 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai terdakwa dan tidak pernah atau terlupakan dan mungkin dilupakan oleh *Judex Facti*, sehingga mengakibatkan kesalahan yang fatal yang berdampak pada Putusan yang sangat tidak adil dirasakan oleh Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi), bahwa bukti dimaksud membuktikan adanya pembelian tanah yang terletak di Jalan Parung Nomor 5 dan bukan tanah yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat, yang dikuasai oleh Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi, dengan demikian, sekali lagi Penggugat telah gagal serta tidak dapat membuktikan adanya kepemilikan atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II/Para Pemohon Kasasi, maka hal ini membuktikan dengan sangat sempurna bahwa tanah yang telah dibeli oleh Z.M. Samuel yang terletak di Jalan Parung Nomor 5 adalah tidak sama dengan tanah yang menjadi milik Para Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Pasar Baru Nomor 5 dan pada tahun 1990 baru diganti dengan Jalan Dewi Sartika, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat;

- 2.2. Bahwa dengan demikian, justru Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi lah yang telah dengan sempurna membantah dalil-dalil Para Penggugat/Para Termohon Kasasi perihal kepemilikan objek tanah sengketa, hal ini dibuktikan dengan bukti yang telah diajukan dalam persidangan serta telah dicocokkan dengan aslinya oleh Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi yang diberi tanda T.1/TII. 11. Yaitu adanya bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 986. Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2 Juni 1986 yang terletak di Desa Depok Kabupaten Bogor, atas nama Ny. E. Samuel, yang merupakan bukti autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi I, II, III, dimana Sertifikat Hak Milik tersebut telah diterbitkan oleh Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi dengan sempurna serta berdasarkan hukum yang berlaku pada tanggal 4 September 1986;
- 2.3. Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah bertindak tidak adil dan memilih-milih bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi I, II dan III yang terlihat sangat memihak kepada Para Penggugat/Para Termohon Kasasi I, II dan III, hal ini dengan nyata dan jelas dengan adanya pertimbangan hukum dalam halaman 95 menimbang ke 5, dikutip... bahwa didalam persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa Perjanjian Pinjaman Z.M. Samuel dengan Bank Simpan

Halaman 46 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 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, Sertifikat Hak Milik Nomor 986, vide bukti P-18... dan seterusnya, dimana bukti-bukti dimaksud Para Penggugat/Para Termohon Kasasi I, II dan III tidak bisa menunjukkan aslinya dalam persidangan dan hanya Foto Copy dari Foto Copy, hal ini sesuai dengan Pertimbangan *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dalam pertimbangannya, namun ada yang aneh tapi nyata, bahwa bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut di atas yaitu bukti P-8, P-9, P-11, P-18 dan yang menjadi pertanyaan kenapa bukti P-10 tidak ikut dipertimbangkan???, bahwa bukti P-10 ternyata adalah kwitansi pembelian dari Z.M. Samuel kepada Nj. Ninkuela, dimana Z.M. Samuel sebagai pembelinya dan Nj. Ninkuela sebagai penjualnya, nah disinilah letak ketidakadilan terhadap pertimbangan *Judex Facti* di dalam mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut, dan apabila *Judex Facti* mempertimbangkan juga bukti P-10, maka dapat dipastikan bahwa putusan dalam perkara ini akan lain dan sudah pasti akan menolak seluruh gugatan Para Penggugat/Para Termohon Kasasi I, II dan III. (seperti dalam uraian Nomor 2.1. tersebut di atas);

- 2.4. Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah salah mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, pertimbangan *Judex Facti* dimaksud dalam menimbang halaman 96 menimbang ke dua, dikutip... menimbang bahwa Para Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa tanah obyek 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. Ninkuela, (bukti dimaksud tidak ada aslinya) yang dikait-kaitkan serta dihubung-hubungkan dengan kesaksian dari saksi Para Pemohon Kasasi, dalam hal ini apabila hanya mencari serta menghubungkan bukti yang ada dengan selera hati dari *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok saja, maka hasilnya pasti sangat merugikan Para Pemohon Kasasi, karena *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok sekali lagi tidak terbuka secara adil di dalam menilai bukti-bukti yang ada dan hanya memilih-milih sesuai selernya saja, (dan ternyata bukti surat bertanda P-8 berdasarkan adanya putusan *Judex Facti* halaman 66

Halaman 47 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



dimaksud oleh *Judex Facti* adalah bukti P-9 yang merupakan Surat Penjualan Mutlak yang dilakukan oleh Ny.E.Ninkeula dengan ZM Samuel, dan apabila kita perhatikan dengan seksama, maka adanya Surat Penjualan Mutlak dimaksud adalah tanpa adanya Tanda Tangan ZM. Samuel dan hanya ditanda tangani oleh pihak penjual yaitu Ny. E Ninkuela serta para saksi-saksi yang ada, dengan demikian maka ada ketidak wajarannya adanya jual beli yang hanya ditanda tangani sendiri oleh penjual dan tanpa adanya tanda tangan si pembeli, dan apabila dasar yang tidak wajar ini dipakai sebagai dasar pertimbangan dalam member keputusan dalam kasus ini, sudah barang tentu akan sangat merugikan Para Pemohon Kasasi, sehingga menimbulkan suatu putusan yang sangat tidak adil, apalagi pertimbangan *Judex Facti* dimaksud diambil alih oleh *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi secara mentah-mentah tanpa melihat ada kesalahan yang sangat fatal yang dilakukan oleh *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok di dalam meneliti serta mempertimbangkan bukti-bukti yang ada;

- 2.5. Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok seperti dalam pertimbangannya dalam halaman 97 menimbang pertama dikutip... Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dapat menarik suatu dalil tetap yaitu tanah obyek sengketa pada awalnya berasal dari seseorang yang bernama Nj. Elizabeth Ninkuela. Bahwa Para Pemohon Kasasi dalam hal pertimbangan dimaksud sangat setuju apabila tanah obyek sengketa pada awalnya berasal dari seseorang yang bernama Nj. Elizabeth Ninkuela dan berdasarkan adanya bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi yaitu bukti P-10, maka dengan sangat jelas bahwa Para Penggugat telah membeli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Parung Nomor 5, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan memiliki tanah dan bangunan yang ditempati Para Pemohon Kasasi telah terbantahkan secara sempurna, karena tanah dan rumah yang ditempati oleh Para Pemohon Kasasi terletak di Jalan Pasar Baru Nomor 5 dan pada tahun 1990 baru diganti dengan jalan Dewi Sartika, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat, dengan bukti adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 986. Gambar Situasi Nomor 4840/1986 tanggal 2 Juni 1986 yang terletak di Desa Depok Kabupaten Bogor, atas nama Ny. E.Samuel;



2.6. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 97 menimbang ke dua yang menyatakan, dikutip... Menimbang bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah obyek 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, nah disinilah letak ketidak telitian *Judex Facti*/Mejelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dan diambil alih begitu saja oleh *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tanpa meneliti serta kurang cermat dalam pertimbangannya, sehingga mengakibatkan suatu Putusan yang sangat tidak adil, kalau kita memperhatikan pertimbangan *Judex Facti* dimaksud, dengan pertimbangan bahwa objek sengketa diperoleh dari penjual yang bernama Nj. E.Ninkuela P-10 yang merupakan bukti kwitansi, maka dengan sangat jelas bahwa tanah yang dibeli oleh Z.M. Samuel adalah tanah yang terletak di Jalan Parung Nomor 5 dan bukan tanah yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 5, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, Jawa Barat, dan apabila kita hubungkan dengan bukti tertanda T.1/T.2.11 yaitu Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. E. Samuel yang semenjak tahun 1952 hingga saat ini dalam penguasaan dan ditempati oleh Para Pemohon Kasasi. Maka tidaklah tepat dan patut pertimbangan *Judex Facti* untuk dipertahankan dan sudah sepatutnya pertimbangan yang demikian ini haruslah diperbaiki dalam Tingkat Kasasi, demi keadilan yang hakiki;

2.7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Depok dalam pertimbangan hukum halaman 97 menimbang ke ketiga yang menyatakan, dikutip ... Menimbang, bahwa Para Penggugat juga mendalilkan bahwa hak penguasaan dan atau kepemilikan atas tanah objek sengketa diperoleh Para Tergugat atas dasar Sertifikat Hak Milik nomor 986 atas nama Tergugat Etty Samuel, *vide* bukti P-18. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat sembrono dan kurang teliti yang menyatakan bahwa dalam pertimbangannya mempertimbangkan bahwa kepemilikan atas tanah objek sengketa diperoleh Para Tergugat atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 986 atas nama Tergugat I Etty Samuel, *vide* bukti P-18, (bahwa yang benar adalah bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi adalah berdasarkan degan



yang bertanda T.I/T.II.11) dan mari kita perhatikan bukti P-18 yang merupakan bukti Sertifikat Hak Milik Atas Nama Ny. Etty Samuel yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi tanpa dapat menunjukkan/mencocokkan aslinya dalam persidangan merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 986 Desa Depok tertanggal 4 September 1986 sedangkan bukti TI/TII.11. yang merupakan bukti dari Para Pemohon Kasasi adalah Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. Etty Samuel/Tergugat I Nomor 986 Desa Depok, Asal Persil dari milik adat Letter C. Nomor 135 Persil Nomor 52 – D-I dengan Gambar Situasi tertanggal 2 Juni 1986 Nomor 4840/1986 dengan luas tanah 1.300 m, yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bogor (sekarang Kota Depok). Adalah tidak sama dengan bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, hal ini lah yang tidak dan kurang diperhatikan serta dipertimbangkan dengan seksama oleh *Judex Facti*, yaitu adanya ketidak samaan antara bukti P-18 dengan T.I/T.II.11, terletak pada tulisannya/huruf-hurufnya yang berbeda; Bahwa berdasarkan uraian serta penjelasan tentang keberadaan bukti P-18 dan bukti T.I/T.II.11 tersebut di atas dengan sangat jelas dan gamblang bahwa bukti P-18 dengan bukti T.I/T.II.11 tidak identik dan tidak dapat disamakan, walaupun atas nama sama yaitu Ny. Etty Samuel, hal demikian ini tentu tidak dapat dikatakan bahwa bukti P-18 sama dengan bukti T.I/T.II.11. sehingga pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangatlah menyesatkan apabila mempertimbangkan SHM dengan bukti P-18 adalah sama dengan bukti T.I/T.II.11;

- 2.8. Bahwa berdasarkan dengan adanya bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi dengan bukti P-12 yang merupakan Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tertanggal 19 Februari 1960, yang tentunya dipakai oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi untuk mempertahankan dalilnya yang mengatakan memiliki tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa, adalah suatu kegangilan yang sangat nyata, dan bukti ini luput dari pertimbangan *Judex Facti*, karena apabila kita perhatikan dengan seksama, maka bukti P-12 adalah Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran tanah milik Jatinegara, dan di Daerah Depok tidak ada daerah Jatinegara, yang ada adalah Jatinegara, Jakarta Timur, dan apabila hal ini di pertimbangkan dengan benar, maka *Judex Facti* dalam Putusannya pasti menolak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Ditimbang, bahwa apa yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Tersebut di atas adalah merupakan suatu bukti yang tidak dapat dibantah akan kebenarannya, oleh sebab itu sudah sepatutnya bukti-bukti dimaksud patut di pertahankan dan benar apa adanya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I, II dan III tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dan mencermati masing-masing memori kasasi, kontra memori kasasi dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok, ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

Bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah Belanda yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 4, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok dahulu Jalan Pasar Baru Nomor 5, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok sebagaimana tertera dalam Girik Letter B Nomor 1099 Persil 52 sekarang Persil 180 dengan catatan beli dari daftar C-Nomor 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) berasal dari ZM Samuel yang dibeli dari Ny. Elizabeth Ninkuela pada tanggal 17 Desember 1959;

Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari ZM Samuel, maka objek sengketa adalah milik Para Penggugat, oleh karenanya tindakan Para Tergugat yang telah menguasai objek sengketa tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq* KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT *cq* KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK, Pemohon Kasasi II: LOUISE MARIE VIRGO NELWAN, dan kawan-kawan, Pemohon Kasasi III: ROELAND LEONARD LUCAS dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III ditolak dan Pemohon Kasasi I, II, III ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I, II, III dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 51 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung sebagai mana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK**, Pemohon Kasasi II: 1. **LOUISE MARIE VIRGO NELWAN**, 2. **EUGENIE ANTHONETTE SAMUEL**, 3. **LEONARD MARTINUS JOHAN SAMUEL**, Pemohon Kasasi III: Para Ahli Waris dari **ETTY SAMUEL (almarhumah)** dan **YAHYA LUKAS (almarhum)** yaitu 1. **ROELAND LEONARD LUCAS**, 2. **HANADY LUCAS**, 3. **NORMA LUCAS, S.E.**, 4. **YESKY LUCAS**, 5. **SEREYA LUCAS JONATHANS**, 6. **YAHYA ZACHEUS LUCAS**, 7. **SETIA BUDHY LUCAS** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat/Pembanding I juga sebagai Terbanding, Pemohon Kasasi II/Para Penggugat/Para Terbanding juga Para Pembanding, Pemohon Kasasi III/Tergugat I, II/Pembanding II, III juga sebagai Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Juni 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Halaman 52 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitia
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 53 dari 53 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2017