



P U T U S A N

Nomor : 73/Pdt. G/2009/PN.Dpk.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

CHRISTOFEL C. BUTAR-BUTAR, SH.MH. beralamat Jalan Kelapa Dua Wetan, RT.003/06 No.4 Ciracas, Jakarta Timur;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya HAPOSAN JEFRI BUTARBUTAR, SH., M. PANGARIBUAN, SH., JAPARIS SIHOMBING, SH., SAHAT P. BUTARBUTAR, SH. & RAMOTI HANS, SH., dari Kantor Advokat CHIRS BUTARBUTAR & Partners yang berkantor di Komplek Mega Grosir ITC Cempaka Mas Blok B-22, Jl. Cempaka Mas Barat, Cempaka Putih, Jakarta 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2009, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 25 Juni 2009 di bawah Nomor : 158/SK/PDT/2009/ PN.DPK, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

----- L A W A N :

1. TERRY CORNELIUS dan Ny. ELLY YUSTINI , beralamat di Jalan KH. Ahmad Dahlan RT.03/RW.06 No.36, Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji Kota Depok disebut sebagai
..... TERGUGAT;



2. Ny. RENI IRAWATY SIMANJUNTAK, beralamat di Jalan KH. Ahmad Dahlan III/11 RT.03/RW.06 No.36, Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji Kota Depok disebut sebagaiTURUT TERGUGAT I;
3. MARUHUM DAMANIK, beralamat di Taman Cikunir Indah RT.09/RW.11 Kelurahan Jakamulya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;
4. SAMUEL CHRISTIAN JACOBS dan Ny. MIASARI, keduanya suami istri, beralamat di Jalan Cipaku II No.1 RT.011/04 Blok Q Kelurahan Petagogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, disebut sebagai TURUT TERGUGAT III;
5. LIBERTY WAGEY, SH. beralamat di Jalan Cipaku II No.1 RT.011/RT.04, Blok Q, Kelurahan Petagogan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, disebut sebagai
..... TURUT TERGUGAT IV;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca surat- surat perkara yang bersangkutan ;
 Telah meneliti surat- surat bukti dan mendengar keterangan saksi- saksi;
 Telah mendengar keterangan pihak Penggugat dan Tergugat;

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Juni 2009, yang diterima di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 25 Juni 2009 dibawah Register Nomor : 73/Pdt.G/2009/PN.Dpk., yang mengemukakan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 m², Sertipikat Hak Milik No. 23 Desa Kukusan, Gambar Situasi (GS) No. 5658/1980, terletak di Jln. KH. Ahmad Dahlan RT. 03/06 No. 36, Kel. Kukusan, Kec. Beji Kota Depok tertulis atas nama Penggugat CHRISTOFEL COLUMBUS BUTARBUTAR, SH (*Bukti P-1*). Untuk mudah dan ringkasnya tanah tersebut selanjutnya : disebut sebagai **OBJEK PERKARA**.
2. Bahwa, yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat atas *Objek Perkara* adalah pemindahan hak melalui Jual- Beli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I / Ny. RENI IRAWATY SIMANJUMTAK, sesuai dengan Akte jual Beli No.02/2009 tanggal 7 Maret 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. LELITA OKTAVIAWATY, SH, PPAT Kota Depok (*Bukti P-2*).
3. Bahwa, semula *Objek Perkara* dibeli oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II / MARUHUM DAMANIK sesuai dengan Akte Jual Beli No. 265/2005 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. WIJANARTI PRASTOWO, SH. PPAT Kota Depok (*Bukti P-3*).
4. Bahwa, Turut Tergugat II membeli *Objek Perkara* dari SAMUEL CHRISTIAN JACOBS / Turut Tergugat III sesuai dengan Akte Jual Beli No. 175/JB/28/V/1999 tanggal 20 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. WIJANARTI PRASTOWO SH, PPAT Kota Depok.
5. Bahwa, pada saat transaksi jual beli dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I, tidak ada bantahan ataupun keberatan dari siapapun termasuk Tergugat, sampai akhirnya Sertipikat Hak Milik No. 23 tersebut Butir 1 oleh Kantor Pertanahan Kota Depok dibalik namakan dari semula tertulis atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Penggugat.

Disclaimer



6. Bahwa, pada saat Penggugat bermaksud untuk menguasai *Objek Perkara* tersebut, Penggugat dihalang- halangi oleh Tergugat, dengan mengatakan bahwa *Objek Perkara* tersebut adalah milik Tergugat, yang menurut Tergugat dibeli dari Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV. Namun pada waktu Penggugat meminta Tergugat menunjukkan dokumen jual beli atas *Objek Perkara*, Tergugat tidak dapat menunjukkan dokumen yang menjadi alas hak kepemilikan Tergugat atas *Objek Perkara*.
7. Bahwa, Penggugat telah berusaha melakukan pendekatan- pendekatan dengan Tergugat agar Tergugat bersedia membicarakan masalah ini secara musyawarah dan kekeluargaan dan selanjutnya berkenan menyerahkan *Objek Perkara* kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, namun hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tetap pada keputusannya dan tidak bersedia menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan kekeluargaan sebagaimana tersebut diatas, sehingga akhirnya Penggugat mengambil tindakan hukum dengan mengajukan gugatan aquo.
8. Bahwa, hingga saat ini *Objek Perkara* dikuasai dan diusahai oleh Tergugat. Sebaliknya Penggugat selaku pemilik yang sah atas *Objek Perkara* tidak diperkenankan memasuki *Objek Perkara* hingga praktis Penggugat tidak dapat menguasai dan mengusahai tanah tersebut karena saat ini disekeliling *Objek Perkara* telah dipasang bangunan/pagar serta dilengkapi dengan plang- plang yang berisi larangan memasuki tanah terperkara lengkap dengan penjaga yang selalu mengawasi dan mengusir siapa saja yang memasuki *Objek Perkara* tanpa seijin Tergugat.
9. Bahwa, Penggugat telah beberapa kali mendatangi *Objek Perkara* namun selalu diusir dan tidak diperkenankan memasuki mengusahai apalagi menguasai tanah terperkara oleh Tergugat maupun para penjaga dan orang- orang



suruhan Tergugat.

10. Bahwa, tindakan Tergugat yang menguasai *Objek Perkara* dengan melakukan pemagaran (tembok) dengan membuat plang-plang, seolah-olah *Objek Perkara* adalah miliknya, melarang, mengusir Penggugat selaku pemilik yang sah setiap ingin memasuki *Objek Perkara* adalah sangat tidak berdasar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, bertentangan dengan kupertutan, kepantasan yang berakibat sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sehingga dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata Jo Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus perkara Lindenbaum Vs Cohen, yang memutuskan bahwa :

"Perbuatan Melawan Hukum juga termasuk mengenal perbuatan yang memperkosa suatu hak hukum orang lain atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepantasan dalam masyarakat dalam hal memperhatikan kepentingan orang lain".

11. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang harus dibayar lunas oleh Tergugat yang terdiri dari :

1. Kerugian Materiil

1. Tidak dapatnya *Objek Perkara* tersebut dikuasai dan diusahai oleh Penggugat yang semula direncanakan akan dibangun oleh Penggugat untuk dijadikan kontrakan para mahasiswa UI (Universitas Indonesia). Kampus III sangat berdekatan dengan lokasi *Objek Perkara* yang apabila *Objek Perkara* tersebut dijadikan kontrakan dimana proses pembangunan diperkirakan akan memakan waktu 1 (satu) bulan, Penggugat dapat menikmati hasil dari *pembayaran uang kontrakan tersebut* sebesar Rp. 20.000.000.- (dua



puluh juta rupiah) setiap bulannya pada bulan kedua setelah ditandatanganinya Akte Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I sehingga kerugian Penggugat akibat tidak dapat dimanfaatkannya *Objek Perkara* akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhitung sejak bulan April 2009 adalah ; 3 (tiga) bulan X Rp, 20.000.000,- = Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) Jumlah kerugian tersebut akan bertambah terus sampai Tergugat menyerahkan *Objek Perkara* kepada Penggugat.

2. Biaya biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini, yang terdiri dari biaya konsultasi Hukum dan biaya Pengacara sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

2. Kerugian Immateriil

Tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat untuk mengurai menyelesaikan perkara ini yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dapat dinilai dengan uang, nilainya tidak kurang dari Rp. 200.000,000,- . (dua ratus juta rupiah).

12. Bahwa, adanya kekhawatiran Tergugat tidak akan bersedia membayar sukarela kerugian yang dialami oleh Penggugat, maka agar Gugatan Penggugat tidak menjadi sia- sia, mohon berkenan Pengadilan Negeri Depok melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah berikut bangunan di atasnya milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik No. 24 Garnbar Situasi (GS) No. 5660/1980, luas 1040 m² tertulis atas nama SAMUEL CHRISTIAN JACOBS / Turut Tergugat III terletak di Jalan K.H. Ahmad Dahlan. RT. 03/06 No. 36, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok, yang menurut penjelasan Tergugat kepada Penggugat, SHM No. 24 tersebut adalah milik Tergugat yang sudah dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat III.

Disclaimer



13. Bahwa, oleh karena Turut Tergugat I, II, III dan IV adalah pihak dalam perkara aquo, sehingga adalah berdasar menghukum Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk patuh dan tunduk pada putusan perkara aquo.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon berkenan mengabulkan Gugatan mi dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Objek Perkara / tanah Sertipikat Hak Milik No. 23, Gambar Situasi (GS) No. 5658/1980 seluas 400 m² terletak di Jalan K.H. Ahmad Dahlan RT. 03,06 No. 36 Kel. Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Objek Perkara kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian-kerugian Penggugat, yaitu :

1. Kerugian Materill

1. Tidak dapatnya *Objek Perkara* tersebut dikuasai dan diusahai oleh Penggugat yang semula direncanakan akan dibangun oleh Penggugat untuk dijadikan kontrakan para mahasiswa UI (Universitas Indonesia), Kampus UI sangat berdekatan dengan lokasi *Objek Perkara* yang apabila *Objek Perkara* tersebut dijadikan kontrakan dimana proses pembangunan diperkirakan akan memakan waktu 1 (satu) bulan, Penggugat dapat menikmati hasil dari *pemhayaran uang kontrakan tersebut* sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap bulannya pada bulan kedua setelah ditandatanganinya Akte Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I sehingga kerugian Penggugat akibat tidak dimanfaatkannya *Objek*



Perkara akibat perbuatan Melawan Hukum yang oleh Tergugat dihitung sejak bulan April 2009 adalah : 3 (tiga) bulan X Rp.20.000.000,- = Rp.60.000- 000,- (enam puluh juta rupiah).

Jumlah kerugian tersebut akan bertambah terus sampai Tergugat menyerahkan *Objek Perkara* kepada Penggugat.

2. Biaya biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini, yang terdiri dari biaya konsultasi Hukum dan biaya Pengacara sebesar Rp. 40.000,000,- (empat puluh juta rupiah).

2. Kerugian Immateriil

Tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat untuk mengurus, menyelesaikan perkara ini yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dapat dinilai dengan uang, nilainya tidak: kurang dari Rp. 200.000,000,- (dua ratus juta rupiah).

6. Menyatakan sita jaminan atas Sertipikat Hak Milik No. 24, Gambar Situasi (GS) No.5660/1980, luas 1040 m² tertulis atas nama SAMUEL CHRISTIAN JACOBS / Turut Tergugat III terletak di Jalan KH Ahmad Dahlan, RT. 03/06 No. 36, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok sah dan berharga.
7. Menghukum Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara aquo.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul oleh perkara ini.

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilya (*Ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya : HAPOSAN JEFRI BUTARBUTAR, SH., M. PANGARIBUAN, SH., JAPARIS SIHOMBING, SH., SAHAT P. BUTARBUTAR, SH. & RAMOTI HANS, SH., dari Kantor Advokat CHIRS BUTARBUTAR &



Partners yang berkantor di Komplek Mega Grosir ITC Cempaka Mas Blok B-22, Jl. Cempaka Mas Barat, Cempaka Putih, Jakarta 10640 yang bertindak baik sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2009, dan pihak Tergugat datang menghadap Kuasanya SIMON MELAU, SH., AIRON PAULO SAMOSIR, SH., POLMAN MALAU, SH., dan JEFFRY MALAU, SH. dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Simon Malau, SH. Dan Rekan yang berkantor di Jalan Jend. A. Yani No.113 Jakarta yang bertindak baik sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2009, pihak Turut Tergugat I datang sendiri dipersidangan, pihak Turut Tergugat III. datang menghadap Kuasanya HENRI MULIATER PANGARIBUAN, SH. Pengacara yang berkantor di Papan Mas Blok B.13 No.15 RT.03/RW.018 Tambun Selatan yang bertindak baik sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 09 Nopember 2009, pihak Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak datang menghadap dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut masing-masing berdasarkan surat panggilan ;

1. Tanggal 13 Maret 2006 untuk menghadap pada persidangan tanggal 21 Maret 2006 ;
2. Tanggal 4 April 2006 untuk menghadap pada persidangan tanggal 11 April 2006 ;
3. Tanggal 26 April 2006 untuk menghadap pada persidangan tanggal 2 Mei 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. No.1 Tahun 2008 tanggal 31 Juli 2008, bahwa setiap perkara Perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri diwajibkan terlebih dahulu diselesaikan melalui Mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak mereka menyerahkan Penunjukkan Mediator kepada Majelis Hakim, sehingga berdasarkan Penetapan No.73/Pdt.G/2009/PN.Dpk tanggal 04 Agustus 2009 Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. Ronald Salnofri Bya, SH.MH., salah seorang Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator pada Pengadilan

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)



Negeri Depok sebagai Mediator guna mengusahakan perdamaian dengan prosedur penyelesaian sengketa ini melalui proses Mediasi dalam tenggang waktu menurut undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediasi dari Hakim Mediator, Hakim Mediator telah gagal untuk mengupayakan perdamaian tersebut, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa, terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam Surat Jawabannya tertanggal 20 Oktober 2009 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

EKSEPSI:

1. Bahwa para pihak dalam gugatan Penggugat tidak lengkap, terutama menyangkut Almarhum Samuel Christian Jacobs selaku Turut Tergugat III telah meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 2007 dan Almarhum Liberty Wagey, SH telah meninggal dunia pada tanggal 21 Mei Tahun 2001, seauai akte kematian No.237/2001 (Bukti T-1).
2. Kualitas Tery Cornelius/Ny. Elly Yustini yang dijadikan sebagai pihak Tergugat dan Liberty Wagey sebagai Turut Tergugat IV tidak tepat, karena sama sekali tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Penggugat, bahkan dalil- dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak ada menyinggung atau keterkaitannya dengan Turut Tergugat IV Sdr. Liberty Wagey, SH.
3. Bahwa, selain Tergugat sebagai suami isteri masih terdapat anak- anak Tergugat, Majelis Dikir Petilasan Hasan Basri dan sejumlah pedagang yang selama ini menguasai dan berusaha dilokasi tanah milik Tergugat termasuk diatas tanah objek perkara akan tetapi tidak dimasukkan dalam gugatan Penggugat sebagai para Tergugat.
4. Bahwa, kualitas para pihak dalam gugatan Penggugat



tidak tepat dan kabur terutama menyangkut:

- a. Kualitas Ny. Reni Irawaty Simanjuntak seharusnya dijadikan Tergugat utama bukan sebagai Turut Tergugat I karena yang bersangkutan tidak sanggup menyerahkan tanah yang dibeli oleh Penggugat.
 - b. Kualitas Maruhum Damanik dan Samuel Christian Jacobs masing-masing sebagai Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III seharusnya dijadikan Tergugat utama sebagai pihak-pihak yang juga tidak sanggup menyerahkan tanah sesuai jual-beli yang dilakukannya
5. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya menyangkut tanah yang menjadi objek perkara yaitu tanah Sertipikat Hak Milik No.23 Desa Kukusan, seluas 400 m² yang terletak di JJ. K.H. Ahmad Dahlan No.36 Rt. 03/06 Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Kota Depok tidak menyebutkan batas-batasnya.

POKOK PERKARA:

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui oleh Tergugat.
2. Bahwa, yang menjadi objek perkara a quo adalah sebagian dari tanah yang telah dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Agustus 1996 (Bukti T-2), yaitu tanah seluas 400 m², yang terletak di Jl. K.H Ahmad Dahlan No.36 RT. 03/06, Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji. Kota Depok Sertipikat Hak Milik No. 23 atas nama Samuel Christian Jacobs (Bukti T-3).
3. Bahwa, tanah yang dibeli Tergugat dan Turut Tergugat III Sdr Samuel Christian Jacobs Bukti T-2 seluruhnya adafah seluas 2345 m² dengan harga Rp. 351.750.000,- (tiga ratus lima puluh satu juta tujuh ratus lima



puluh ribu rupiah), yang terdiri dari 4 (empat) Kaveling yang kesemuanya saling menyatu/berdampingan satu dengan yang lain, yaitu :

- Tanah Hak Milik, SHM No. 23 atas nama Samuel Christian Jacobs, Gambar Siiuasi (GS) No. 5658/1980, dengan luas tanah 400 m2 (Bukti T-3).
- Tanah Hak Milik, SHM No. 24 atas nama Samuel Christian Jacobs, Gambar Situasi No. 5660/1980, dengan fuas tanah 1040 m2 (Bukti T-4).
- Tanah Hak Milik, SHM No. 25 alas nama Liberty Wagey, Gambar Situasi (GS) No. 5659/1980, dengan luas tanah 400 tn2 (Bukli T-5).
- Tanah Milik Adat C No. 750, Persil. 495- d.II Kohir No C 750 atas nama Harun Bin Ramli, dengan luas tanah 505 m2 (Bukti T-6).

Perjanjian Jual Beli tanah seluas 2345 m2 sesuai Bukti T-2 tersebut antara Tergugat dengan Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs adalah sah secara hukum sesuai pasal 1320 KUHPerdata dan Keputusan M.A. No. 126 K/Sip/1976.

4. Bahwa, Tergugat dan Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs menyepakati pembayaran dilakukan secara mencicil yaitu pada saat dibuat Surat Perjanjian Jual Beli **Bukti T-2** telah dibayar sebesar Rp. 51.750.000,- (lima puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dicicil sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)/bulan.
5. Bahwa, sesuai dengan perjalanan waktu memenuhi Surat Perjanjian Jual Beli Bukti T-2, Tergugat sepenuhnya telah melunasi pembayaran tanah kepada Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs secara mencicil baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar secara tunai dengan bukti- bukti kwitansi maupun transfer melalui Bank BCA yaitu sebagai berikut:

-	Tahun 1996	
	05 Agustus 1996	Rp. 51.750.000,-
	05 Agustus 1996	Rp. 2.500.000,-
	05 September 1996	Rp. 2.500.000,-
	05 Oktober 1996	Rp. 2.500.000,-
	05 November 1996	Rp. 2.500.000,-
	05 Desember 1996	Rp. 2.500.000,-
	22 Desember 1996	<u>Rp. 60.000.000,-</u>
	Total	Rp.124.000.000,-
-	Tahun 1997	
	05 Januari 1997	Rp. 2.500.000,-
	10 Januari 1997	Rp. 60.000.000,-
	05 Februari 1997	Rp. 2.500.000,-
	05 Maret 1997	Rp. 2.500.000,-
	05 April 1997	Rp. 2.500.000,-
	05 Mei 1997	Rp. 2.500.000,-
	05 Juni 1997	Rp. 2.500.000,-
	05 Juli 1997	Rp. 2.500.000,-
	05 Agustus	<u>Rp. 2.500.000,-</u>
	Total	Rp. 80.000.000,-
-	Tahun 1998	
	08 Februari 1998	<u>Rp. 60.000.000,-</u>
	Total	Rp. 60.000.000,-
-	Tahun 1999	
	10 Maret 1999	<u>Rp. 37.700.000,-</u>
	Total	Rp. 37.700.000,-
-	Tahun 2000	
	14 Februari 2000	Rp.10.000.000,-
	18 Februari 2000	Rp. 5.000.000,-
	07 Maret 2000	Rp, 1.000.000,-
	05 April 2000	Rp, 1.000.000,-
	04 Mei 2000	Rp, 1.000.000,-

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)



05 Juni 2000	Rp, 1.000.000,-
04 Juli 2000	Rp, 1.000.000,-
07 Agustus 2000	Rp, 1.000.000,-
08 September 2000	Rp, 1.000.000,-
- Tahun 2001	
15 Januari 2001	Rp. 800,000,-
23 Februari 2001	Rp. 15.000,000,-
20 Maret 2001	<u>Rp. 10.000.000.-</u>
Total	Rp. 25.800.000,-

Total seluruh pembayaran Rp. 353.250.000,- (Tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Dari total pembayaran tersebut terdapat kelebihan pembayaran sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah).

6. Bahwa, walaupun pembayaran uang pembelian seluruh tanah seluas 2345 m² tersebut telah lunas dibayar oleh Tergugat, akan tetapi bukti- bukti pemilikan tanah yang sudah diserahkan Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs kepada Tergugat baru menyangkut 3 bidang tanah masing- masing :

- Tanah Hak Milik, SHM No. 24 atas nama Samuel Christian Jacob, Gambar Situasi No. 5660/1980, dengan luas tanah 1040 m² (Bukti T-4).
- Tanah Hak Milik, SHM No. 25 atas nama Liberty Wagey, Gambar Situasi (GS) No. 5659/1980, dengan luas tanah 400 m² (Bukti T-5).
- Tanah Milik Adat, C No. 750, Persil. 495- d.II Kohir No C 750 atas nama Harun Bin Ramli dengan luas tanah 505 m² (Bukti T-6).

(Bukti pemilikan tanah Sertipikat Hak Milik No.23 {Bukti T-3} belum diserahkan Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs kepada Tergugat).

7. Bahwa, sebelum membeli seluruh tanah tersebut dari Turut tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs sesuai Surat Perjanjian Jual Beli pada tanggal 5 Agustus 1996



- (Bukti T-2) Tergugat terlebih dahulu sejak tahun 1989 telah menetap bertempat tinggal dan berjualan dilokasi objek perkara tersebut dan selanjutnya setelah Surat Perjanjian Jual Beli (Bukti T-2) penguasaan dan pemilikan seluruh tanah dimaksud secara terus menerus dan tidak terputus sepenuhnya oleh Tergugat
8. Bahwa, diatas tanah tersebut Tergugat telah mendirikan bangunan rumah dan sekeliling tanah tersebut telah dibuat pagar beton/besi, namun pagar tersebut pada tanggal 23 Agustus 2007 dirusak oleh kelompok Sdr. Posman Butar- Butar suami dari Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak, dimana peristiwa pengrusakan pagar tersebut telah dilaporkan oleh Tergugat kepada pihak Kepolisian Resort Depok dengan Laporan Polisi No. Pol LP/2704/ K/VIII//2007./Res Depok dan sampai saat ini masih diproses (Bukti T-7 dan T-8).
 9. Bahwa, Tergugat belum melakukan balik nama atas seluruh tanah yang dibeli sesuai Bukti T-2 disebabkan Turut Tergugat III Sdr Samuel Christian Jacobs belum sepenuhnya menyerahkan bukti kepemilikan tanah terutama Sertipikat Hak Milik No. 23 (Bukti T-3) kepada Tergugat.
 10. Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas seluruh tanah tersebut termasuk tanah yang menjadi objek perkara Sertipikat Hak Milik No.23 (Bukti T-3) sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2009 sepenuhnya dilakukan Tergugat, walaupun masih atas nama Turut Tergugat III Sdr Samuel Christian Jacobs (Bukti T-9).
 11. Bahwa, penguasaan Penggugat atas Sertipikat Hak Milik No. 23 diawali dari Akte Jual Beli No. 175/JB//28/V/1999 tanggal 20 Mei 1999 yang dilakukan dengan itikad buruk dan tipu muslihat antara Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs dengan Turut Tergugat II Maruhum Damanik karena sebelumnya Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs telah

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)



menjual tanah objek perkara kepada Tergugat yaitu pada tanggal 5 Agustus 1996 sesuai Surat Perjanjian Jual Beli (Bukti T-2).

12. Bahwa, selanjutnya penguasaan Sertipikat Hak Milik No.23 berpindah tangan kepada Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak berdasarkan Akte Jual Beli No 265/3005 tanggal 20 Juni 2005 yang dilakukan antara Turut Tergugat II Sdr. Maruhum Damanik dengan Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak.
13. Bahwa, mengingat Turut Tergugat II Sdr. Maruhum Damanik dan Turut Tergugat I. Ny. Reni Irawaty Simanjuntak tidak pernah menguasai tanah objek perkara, maka Turut Tergugat I. Ny. Reni Irawaty Simanjuntak menjualnya kembali kepada Penggugat Sdr. Christofel C Butar- Butar, SH.MH. yang berprofesi sebagai Advokat.
14. Bahwa, pengalihan hak atas Sertipikat Hak Milik No,23 (Bukti T-3) dari Turut Tergugat III. Sdr. Samuel Christian Jacobs kepada Turut Tergugat II Sdr. Maruhum Damanik dan selanjutnya dari Turut Tergugat II Sdr. Maruhum Damanik kepada Turut Tergugat I. Ny Reni Irawaty Simanjuntak dan terakhir dari Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak kepada Penggugat Sdr. Christofel C. Butar- Butar. SH.MH didasarkan atas jual-beli yang dilakukan dengan itikad buruk/tipu muslihat yang jelas- jelas bertentangan dengan ketentuan yang berlaku pasal 1320, 1321 dan 1328 KUHPdata.
15. Bahwa, Penggugat Sdr. CHRISTOFEL C, BUTAR-BUTAR, SH.MH yang memperoleh Sertipikat Hak Milik No.23 dari Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak selaku isteri Sdr. POSMAN BUTAR-BUTAR, seharusnya mengetahui bahwa atas objek perkara masih tersangkut sengketa mengingat dilokasi tersebut dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat, bahkan masih terkait tindak pidana yang saat ini masih di proses oleh pihak Kepolisian Resort Depok

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)



(Bukti T- 7 dan T-8), karena kelompok Sdr. Posman Butar-Butar suami dari Turut Tergugat I. Ny Reni Irawaty Simanjuntak melakukan pengrusakan dan merobohkan pagar yang dibangun Tergugat disekeliling tanah seluas 2345 m² yang dikuasai dan dimiliki Tergugat.

16. Bahwa, sebelum terjadinya jual beli antara Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs dengan Turut Tergugat II Sdr Maruhum Damanik sama sekali tidak pernah diberitahu kepada Tergugat yang menguasai dan memiliki tanah objek perkara secara fisik. Hal yang sama berkelanjutan dalam transaksi jual beli antara Turut Tergugat II Sdr. Maruhum Damanik dengan Turut Tergugat I. Ny. Reni Irawaty Simanjuntak serta antara Turut Tergugat I. Ny, Reni Irawaty Simanjuntak dengan Penggugat Sdr. Chistofel C. Butar- Butar, SH, MH.

17. Bahwa, dalil Penggugat pada bukti 5 yang menyatakan "Bahwa pada saat transaksi jual beli dilakukan oleh Penggugat Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH.MH. dengan Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak isteri dari Sdr Posnian Bular- Butar, tidak ada bantahan ataupun keluhan dari siapapun termasuk Tergugat adalah bohong besar, karena Tergugat sama sekali tidak berada/tidak mengetahui saat terjadinya perjanjian jual beli antara Penggugat Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH.MH. dengan Turut Tergugat I Ny, Reni Irawaty Simanjuntak pada tanggal 7 Maret 2009 dihadapan PPAT Ny, Lelita Oktavianty, SH.

18. Bahwa, apabila Turut Tergugat I. Ny. Reni Irawaty Simanjuntak atau suaminya Sdr. Posman Butar- Butar dan Penggugat Sdr. Christofel Butar- Butar, SH,MH. jujur dan beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli tanah tersebut memberitahukan kepada Tergugat selaku penguasa dan pemilik tanah seluas 2345 M² tersebut, maka sudah pasti Tergugat akan keberatan.



19. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada point 6 yang mengatakan "Bahwa pada saat Penggugat bermaksud untuk menguasai objek perkara, Penggugat dihalang- halangi oleh Tergugat adalah benar, mengingat objek perkara adalah milik Tergugat yang dibeli dari Turut Tergugat III. Sdr. Samuel Christian Jacobs dan Turut Tergugat IV. Sdr. Liberty Wagey. SH. Selanjutnya dalil gugatan Penggugat yang mengatakan "Namun pada waktu Penggugat meminta Tergugat menunjukkan dokumen jual beli atas objek perkara, Tergugat tidak dapat menunjukkan dokumen yang menjadi alas hak kepemilikan Tergugat atas objek perkara, adalah bohong besar sebagaimana bukti kepemilikan Tergugat Bukti T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6.
20. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada point 7 yang mengatakan "Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan pendekatan- pendekatan dengan Tergugat agar Tergugat bersedia membicarakan masalah ini secara musyawarah dan kekeluargaan dan selanjutnya berkenan menyerahkan objek perkara pada Penggugat selaku pemilik yang sah" banyalah sandiwara Penggugat Sdr. Christofel C. Butar-Butar, SH, MH sekedar ingin mengetahui dan mendapatkan bukti- bukti kepemilikan Tergugat.
21. Bahwa, kenyataannya setelah Pengugat beberapa kali melakukan pertemuan dengan Tergugat dengan berpura- pura Penggugat ingin dan sanggup membeli/ mencari pihak ketiga yang sanggup membeli seluruh tanah yang dikuasai dan dimiliki Tergugat, akhirnya hanya omong kosong bahkan Penggugat hanya mengajukan suatu "Konsep Kesepakatan Bersama" yang perumusan materinya tidak rasional dalam rangka penyelesaian, akan tetapi seolah- olah Penggugat ingin bertindak sebagai Biro Jasa untuk menjual seluruh tanah milik Tergugat, dilain pihak tanah seluas 400 m2 yang menjadi objek perkara sepenuhnya milik Penggugat (BuktiT- 10).



22. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada point 8, 9, dan 10 yang menggambarkan seolah-olah pemagaran atas seluruh tanah milik Tergugat termasuk objek perkara dilakukan setelah adanya jual-beli antara Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak dengan Penggugat Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH, MB. **tidaklah benar** karena pemagaran telah dilakukan Tergugat jauh sebelum Penggugat Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH, MH. mengadakan transaksi jual-beli dengan Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak tanggal 7 Maret 2009.
23. Bahwa, tindakan Tergugat yang menguasai dan melakukan pemagaran atas tanah milik sendiri tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak merupakan perbuatan melawan hukum, bahkan sebaliknya secara sistematis tindakan Penggugat Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH, MH dengan para Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak, Turut Tergugat II Sdr Maruhum Damanik dan Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs yang dengan itikad buruk dan tipu muslihat rndakukan transaksi jual-beli atas tanah milik Tergngat, sehingga akhirnya Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs tidak dapat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.23 (Bukti T-3) kepada Tergugat.
24. Bahwa, apabila Sdr. Christotel C. Butar- Butar, SH, MH. Selaku Penggugat merasa mengalami kerugian material scbagai akibat dari perjanjian jual beli dengan Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak, seharusnya tuntutananya ditujukan kepada Turut Tergugat I Ny. Reni Irawaty Simanjuntak isteri Sdr Posman Butar- Butar .
25. Bahwa, Penggugat Sdr, Christofel C. Butar- Butar, SH,MH. juga mengakui keabsahan Perjanjian Jual Beli Bukti T-2 antara Tergugat dengan Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs sebagaimana diuraikan

Disclaimer



Penggugat dalam permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas "...tanah berikut bangunan di atasnya milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik No 24, Gambar Situasi (GS) No 5660/3980 luas 1040 m2 tertulis atas nama Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs, terletak di Jl. K.H. Ahmad Dahlan No.36 RT03/06 Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, KotaDepok..."

26. Bahwa, benar Sertipikat Hak Milik No.24 (Bukti T-4) seperti halnya Sertipikat Hak Milik No.23 (**Bukti T-3**) adalah telah menjadi hak milik Tergugat yang merupakan bagian dari tanah yang dibeli Tergugat dari Turut Tergugat III Sdr. Samuel Christian Jacobs seluas 2345 m2 sesuai Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Agustus 1996 (**Bukti T-2**).

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa, dalil Tergugat/Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan satu kesatuan dengan Rekonvensi ini.
2. Bahwa, telah terbukti Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 2345 m2 yang dibeli Tergugat/Penggugat Rekonvensi dari Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs sesuai Surat Perjanjian Jual beli tanggal 5 Agustus 1996 (Bukti T-2)
3. Bahwa, walaupun Tergugat/Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas seluruh harga tanah kepada Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs, ternyata dengan itikad buruk Sertipikat Hak Milik No.23



(Bukti T-3) atas sebidang tanah seluas 400 m² yang menjadi objek perkara belum diserahkan oleh Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi kepada Tergugat/Penggugat

4. Bahwa, tanpa sepengetahuan Tergugat/Penggugat Rekonvensi ternyata Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs dengan itikad buruk dan tipu muslihat telah melakukan perjanjian jual beli kembali atas tanah Sertipikat Hak Milik No.23 (Bukti T-3) dengan Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik pada tanggal 20 Mei 1999.
5. Bahwa, sejak adanya perjanjian jual beli tersebut Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik ingin menguasai tanah tersebut akan tetapi Tergugat/Penggugat Rekonvensi menolaknya, karena sebelumnya sudah ada perjanjian jual beli antara Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs dengan Tergugat/Penggugat Rekonvensi (Bukti T-2).
6. Bahwa, mengingat Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik tidak dapat menguasai tanah tersebut kemudian Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik telah menjual kembali kepada Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak tanpa sepengetahuan Tergugat/Penggugat



Rekonvensi.

7. Bahwa, selanjutnya Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak dengan segala upaya ingin menguasai tanah tersebut termasuk melakukan kekerasan melalui kelompok yang dikoordinir Sdr. Posman Butar-Butar selaku suami dari Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak telah melakukan pengrusakan dan merobohkan pagar pekarangan yang dibangun Tergugat/Penggugat Rekonvensi disekeliling tanah seluas 2345 m² dan atas tindakan pengrusakan tersebut kasusnya sampai saat ini masih diproses pihak Kepolisian Resort Depok (Bukti T-7 dan T-8).
8. Bahwa, mengingat Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak belum dapat menguasai tanah tersebut kemudian Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak telah menjualnya kepada Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar-Butar, SH.MH. tanpa sepengetahuan Tergugat/Penggugat Rekonvensi.
9. Bahwa, telah terbukti penguasaan Sertipikat Hak Milik No.23 (Bukti T-3) secara berturut-turut oleh Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Marhum Damanik, kemudian oleh Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak, terakhir oleh



Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH,MH. didasarkan atas alas hak yang cacat demi hukum yaitu Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dengan itikad buruk dan penuh tipu muslihat sehingga **penguasaan atas Sertipikat Hak Milik No.23 (Bukti T-3)** berturut- turut oleh Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik, Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak dan Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH, MH. adalah **tidak sah dan** merupakan **Perbuatan Melawan Hukum.**

10. Bahwa, penguasaan atas Sertipikat Hak Milik No.23 (Bukti T-3) secara berturut- turut oleh Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik, selanjutnya oleh Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak dan terakhir oleh Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr Christofel C. Butar- butar,SH,MH. telah menimbulkan kerugian material kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi berupa hilangnya keuntungan karena tanah tersebut belum dapat diperjual belikan ditaksir sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
11. Bahwa, untuk mengganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dialami Tergugat/Penggugat Rekonvensi perlu Pengadilan Negeri Depok meletakkan sita



jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta baik yang bergerak: maupun tidak bergerak milik Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar-Butar, SH,MH, Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak, Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik dan ahli waris Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs.

12. Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok mengambil keputusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libels) karena para Tergugat tidak lengkap dan kualitas para Tergugat tidak tepat
3. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya ditiyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard),

POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan gugatan Tergugat/Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk keseluruhan.
2. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara



- Tergugat/Penggugat Rekonveni Terry Cornelius dengan Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr Samuel Christian Jacobs tanggal 5 Agustus 1996 adalah sah dan seluruh tanah seluas 2345 m2 sepenuhnya menjadi hak milik Tergugat/Penggugat Rekonvensi.
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs dengan Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Daraanik dan antara Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi dengan Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny Reni Irawaty Simanjuntak serta antara Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak dengan Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar- Butar. SH.MH. adalah tidak sah dan batal demi hukum, sehingga proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No.23 harus dibatalkan.
 4. Menyatakan Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs, Turut Tegugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik, Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak serta Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar- Butar. SH, MH. telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 5. Menghukum ahli waris Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs, Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik dan Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak serta Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar- Butar, SH.MH. secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000, (Lima ratus juta rupiah).
 6. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta milik ahli waris Turut Tegugat III/Tergugat I

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 teruat 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)



Rekonvensi Sdr, Samuel Christian Jacobs, Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik dan Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak serta Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr. Christofel C. Butar- Butar SH.MH. baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

7. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan sah dan berharga.
8. Menghukum ahli waris Turut Tergugat III/Tergugat I Rekonvensi Sdr. Samuel Christian Jacobs, Turut Tergugat II/Tergugat II Rekonvensi Sdr. Maruhum Damanik dan Turut Tergugat I/Tergugat III Rekonvensi Ny. Reni Irawaty Simanjuntak serta Penggugat/Tergugat IV Rekonvensi Sdr Christofel C. Butar- Butar SH.MH. untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang bahwa, terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat III / Mia Sari** dalam Surat Jawabannya tertanggal 01 Desember 2009 telah mengemukakan hal- hal sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Bahwa Turut Tergugat III / Ny Mia Sari menolak tegas seluruh dalil- dalil Pengugat baik yang disampaikan dalam Gugatan maupun dalam Replik Penggugat kecuali yang dengan tegas- tegas diakui.

A. Gugatan Kurang Pihak.

- 1) Pihak Yang Menguasai dan Menempati Objek Perkara

Bahwa Penggugat didalam Repliknya tertanggal 17 Nopember 2009 mendalilkan bahwa gugatan sudah secara seksama menyertakan semua pihak sementara Penggugat dalam gugatannya mendlilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam hal menuasai tanah dengan



SHM No.23, GS 5658/1980 atas nama Samuel Christian Jacobs dengan luas 400 M2 "OBJEK PERKARA" sehingga Penggugat mendudukkan Terri Cornelius dan Elly Yustini sebagai Tergugat.

Bahwa apabila dasar menguasai OBJEK PERKARA yang menjadi dasar gugatan maka didalam OBJEK PERKARA banyak pihak yang menguasai dan telah menempati OBJEK PERKARA selain Tergugat yaitu :

- Anak- anak Tergugat sebanyak 3 orang telah dewasa yang sudah menempati dan menguasai OBJEK PERKARA dari lahir sampai dengan sekarang;
- Pedagang roti yaitu usaha home industri turut menempati dan menguasai OBJEK PERKARA

2) Pejabat RT, RW, Lurah dan Camat yang membuat surat keterangan tidak dalam sengketa.

Bahwa salsah satu syarat pengurusan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah adanya surat keterangan dari RT.RW maupun Lurah yang diketahui oleh Camat setempat yang menyatakan OBJEK PERKARA tidak dalam sengketa tetapi secara kenyataan dilapangan berbeda karena OBJEK PERKARA sejak tahun 1996 Terry Cornelius dan Elly Yustini / Tergugat telah menempati dan mendirikan bangunan rumah dan sekaligus mendirikan pagar sekeliling tanah OBJEK PERKARA maka dengan demikian surat keterangan RT, RW, Lurah, dan diketahui Camat setempat untuk pengurusan balik nama Maruhum Damanik/Turut Tergugat II, pengurusan balik nama ke Ny. Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I serta pengurusan balik nama ke Christofel Butar- butar / Penggugat yang seluruhnya menyatakan tidak ada sengketa di tanah OBJEK PERKARA adalah keliru maka secara hukum formal Pejabat RT, RW, Lurah dan Camat seharusnya turut dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat;



3. Kantor Pertanahan Nasional Depok

Bahwa Kantor Pertanahan Nasional Depok didalam pengurusan balik nama ke Marhum Damanik/Turut Tergugat II, pengurusan balik nama ke Ny. Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I serta pengurusan balik nama ke Christofel Butar- butar / Penggugat seharusnya menjalankan azas atau prinsip kehati- hatian yaitu disamping meminta dilengkapi syarat- syarat formal administrasi yang salah satunya adanya surat keterangan dari pejabat RT, RW, Lurah dan Camat setempat yang menyatakan OBJEK PERKARA tidak dalam sengketa juga wajib meninjau langsung OBJEK PERKARA sebagai Objek permohonan pengurusan balik nama, pembuatan gambar situasi (GS) atau mempertegas batas- batas tanah sekaligus juga memaswtikan apakah tanah tersebut tidak dalam sengketa (ada penguasaan orang lain diluar Pemohon balik nama). Bahwa pada tanggal 17 April 2000 Tergugat Terry Cornelius telah mengajukan permohonan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok untuk melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat tanah SHM No.23 GS No.5658 / 1980 seluas 400M2 dan surat tersebut telah diterima Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok pada tanggal 18 April 2000;

Bahwa atas surat permohonan Tergugat / Terri Cornelius tersebut Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok dengan sangat aneh baru menjawab permohonan pemblokiran tersebut 5 (lima) tahun kemudian tepatnya berdasarkan surat Nomor 600/526/2005 tertanggal 5 April 2005 dengan memperlihatkan administrasi Perkantoran yang patut dipertanyakan karena menyatakan surat pemblokiran Tergugat / Terri Cornelius telah dicatat Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok pada Buku Tanah pada tanggal 17 Mei 2000. Selanjutnya menyatakan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Pasal 126 yang menyatakan catatan pemblokiran tersebut berakhir dengan sendirinya

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)



setelah 30 (tiga puluh) hari sejak dicatat pada Buku Tanah;

Adalah sangat aneh, bukan jawaban surat pemblokiran yang diterima Tergugat Terri Cornelius malah memberitahukan bahwa pemblokiran telah berakhir lima tahun yang lalu. Bahwa dengan pernahnya tercatat adanya Surat Permohonan pemblokiran dari Tergugat Terry Cornelius tersebut pada Buku Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok maka sudah sepatutnya pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok menanamkan prinsip kehati-hatian untuk melakukan balik nama kepada pihak manapun, bahwa akan tetapi Badan Pertanahan Nasional Depok telah melakukan balik nama berturut-turut kepada Ny. Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I dan Christofel Butar-butar / Penggugat dengan menyampingkan fakta bahwa ada pihak lain yang menempati dan menguasai OBJEK PERKARA serta mendirikan bangunan rumah dan pagar disekeliling OBJEK PERKARA maka sudah sepatutnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Depok dijadikan pihak Turut Tergugat maka gugatan telah kurang pihak sehingga secara hukum sepatutnya dan sewajarnya Gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Kabur / Obscur Libel

I. Tidak Lengkap Uraianya, Kabur dan tidak berdasar

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyatakan Turut Tergugat III Samuel Christian Jacobs dan Ny. Mia Sari adalah pasangan suami istri tetapi tidak disebutkan apa dasar hukum Penggugat menyatakan keduanya adalah pasangan suami istri.
2. Bahwa secara hukum formil Penggugat didalam Gugatannya tidak dapat menyebutkan dengan jelas kualitas hukum pihak Tergugat. Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV serta hubungan hukum satu sama lainnya dengan menyebutkan dasar hukum para pihak (Legal Standing in Judicio) didalam suatu gugatan khususnya didalam



perkara a quo, hal ini terlihat dalam :

Halaman 2 alinea 1 point 4 “Bahwa Turut Tergugat II membeli OBJEK PERKARA dari Samuel Christian Jacobs/Turut Tergugat III.....dst...dari kalimat tersebut diatas mempunyai pengertian bahwa Maruhum Damanik Turut Tergugat II berkualitas pembeli OBJEK PERKARA dari Samuel Christian Jacobs/Turut Tergugat III berkualitas sebagai Penjual OBJEK PERKARA sedangkan Ny. Mia Sari tidak disebutkan kualitas hukumnya sebagai apa didalam jual beli OBJEK PERKARA tersebut tetapi didudukan Penggugat sebagai Turut Tergugat III bersama dengan Samuel Dhristian Jacobs. Hal itu menimbulkan gugatan ini kabur dan tidak jelas atau obscuur libel.

Bahwa gugatan Penggugat dari posita hingga petitum gugatan tidak menjelaskan secara detail uraian yang menyebutkan Liberty Wagey, SH berkualitas sebagai apa atau dengan kata lain Penggugat tidak mampu membuat benang merah atau hubungan hukum Liberty Wagey, SH dengan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, bahkan dengan Penggugat sekalipun. Bahwa dengan tidak lengkapnya uraian dalam gugatan Penggugat mengenai kualitas serta hubungan hukum antara Samuel Christian Yacobs dengan Ny Mia Sari/Turut Tergugat III serta Liberty Wagey, SH / Turut Tergugat IV masing- masing dengan Tergugat dan Turut Tergugat lainnya maka jelas gugatan a quo kabur dan oleh karena itu pantas dan wajar jika gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

II. Gugatan tidak menyebutkan batas- batas OBJEK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebutkan Gambar Situasi (GS) OBJEK PERKARA tidak menyebutkan batas- batas OBJEK PERKARA sebagai bukti bahwa



Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk tidak mengetahui letak tanah dan batas-batas tanah yang mau dibelinya.

Bahwa dengan tidak lengkapnya uraian didalam gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan batas-batas tanah OBJEK PERKARA mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

C. Gugatan Adalah Salah Alamat/ Error In Persona.

Seharusnya Turut Tergugat I sebagai Tergugat

Bahwa didalam gugatan a quo, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli OBJEK PERKARA dihadapan Notaris Ny. Lelita Oktaviawaty, SH. PPAT di Depok tanggal 7 Maret 2009.

Bahwa didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457 dikatakan jual beli adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan sedangkan didalam perkara aquo Turut Tergugat I telah menerima sejumlah pembayaran tetapi tidak dapat menyerahkan barang/objek jual beli tersebut yang ternyata dalam sengketa, maka konstruksi hukumnya sepatutnya Ny Reni IRawaty Simanjuntak yang harus diminta pertanggungjawabannya selaku penjual sehingga tepat didudukan sebagai Tergugat bukan Turut Tergugat I

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas secara hukum sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim berkara aquo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Turut Tergugat III/Mia Sari tetap berpegang



teguh pada dalil- dalil jawaban Turut Tergugat III/Mia Sari sebagaimana yang telah tertuang dalam jawaban bagian pokok perkara dari Turut Tergugat III/Mia Sari serta menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil Penggugat pada bagian pokok perkara, sebagaimana disampaikan dalam Replik Penggugat tanggal 17 Nopember 2009 kecuali apa yang diakui sebenarnya dalam bagian pokok perkara Duplik Turut Tergugat III/Mia Sari dibawah ini

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas mohon dianggap pula termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat III/Mia Sari menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam point 2 dan 3 halaman 4

Bahwa yang benar adalah Turut Tergugat III/Mia Sari mengetahui bahwa suaminya Samuel Christian Yacobs telah menjual seluruh harta bersama mereka kepada Tergugat (Terry Cornelius/Elly Yustini) berdasarkan surat perjanjian jual beli yang dibuat pada tanggal 5 Agustus 1996 berupa :

- Tanah SHM Nomor 23 GS No.5658/1980 luas 400M2.
- Tanah SHM Nomor 24 GS No.5660/1980 luas 1040M2.
- Tanah SHM Nomor 25 GS No.5659/1980 luas 400M2.
- Tanah C Nomor 750 Persil 495/d II Kohir No.C 750

seluas 505 M2.

3. Bahwa Turut Tergugat III menyebutkan perjanjian jual beli tahun 1996 antara Tergugat dan suaminya Christian Jacobs, dia ikut menanda tangani surat perjanjian jual beli tanggal 5 Agustus 1996 tanda persetujuannya selaku istri



yang syah dari Samuel Christian Yacobs dan disaksikan oleh Elly Yustini sebagai istri Tergugat.

4. Bahwa setelah dilakukan perjanjian jual beli tahun 1996 suami Samuel Christian Yacobs telah menyerahkan ke-4 (empat) bidang tanah harta bersama mereka yang telah dijual kepada Tergugat.
5. Bahwa turut tergugat III tidak sependapat dengan penolakan Penggugat Point 4 halaman 5.

Bahwa ketika terjadi perjanjian jual beli tanggal 5 Agustus 1996 antara tergugat dengan suaminya Samuel Christian Yacobs sepakat dilakukan pembayaran secara mencicil yaitu Rp.2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya sudah termasuk untuk pembayaran tanah SHM Nomor 23 GS No.5658/1980 seluas 400M2 sehingga ada kwitansi dan setiap kali Tergugat melakukan pembayaran baik fia transfer atau tunai, dan menurut perhitungan kami sudah lunas semua dibayar Terguat Terry Cornelius.

6. Bahwa karena perjanjian Jual Beli tahun 1996 antara Tergugat dan Samuel Christian Jacobs disepakati dengan cara mencicil maka SHM Nomor 23 GS No,5658/1980 seluas 400M2 adalah sengaja tida diserahkan kepada Tergugat sebagai jaminan apabila dikemudian hari Tergugat tidak dapat menunasi kewajibannya, sedangkan Sertipikat lainnya yaitu SHM Nomor 24 GS No.5660/1980 luas 1040M2, SHM Nomor 25 GS No.5659/1980 luas 400M2.dan tanda C Nomor 750 Persil 495/d II Kohir No.C 750 seluas 505 M2.telah diserahkan

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)



Samuel Christian Yacobs kepada Tergugat

7. Bahwa Turut Tergugat III/Mia Sari menolak dengan tegas dalil Penggugat point 10 halaman 5 yang mengatakan bahwa jual beli atas OBJEK PERKARA yang dilakukan oleh Turut Tergugat I,II,III dan kepada Penggugat sah menurut hukum Bahwa jual beli yang dilakukan suami Samuel Christian Yacobs dengan Maruhum Damanik / Turut Tergugat II adalah tidak sah secara Hukum karena objek jual beli adalah harta bersama maka harus disertai persetujuan Turut Terguat III/Mia Sari selaku istri yang sah dari Samuel Christian Yacobs

8. Bahwa jual beli antara Samuel Christian Yacobs dengan Maruhum Damanik/Turut Tergugat II dengan Akte jual beli No.175/JB/28/1999 tertanggal 20 Mei 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Wijanarti Prastowo SH PPAT di Depok, setelah dilakukan pengecekan didalam Minute Akta Jual Beli, pada kolom persetujuan terdapat tanda tangan seolah-olah milik Turut Tergugat III/Mia Sari tanda persetujuannya sebagai istri sah dari Samuel Christian Jacobs adalah tidak benar/palsu dan tindak pidana pemalsuan ini akan ditindak lanjuti ke Kepolisian RI dalam hal ini Polda Metro Jaya

9. Bahwa karena jual beli yang dilakukan Samuel Christian Yacobs dengan Maruhum Damanik/Turut Tergugat II tanap persetujuan Turut Tergugat III/Mia Sari selaku istri sah dari Samuel Christian Yacobs tidak memenuhi syarat Yuridis,



maka Akte Jual Beli Nomor 175/CB/28/V/1999 tanggal 20 Mei 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Wijanarti Prastowo SH, PPAT di Depok antara Samuel Christian Yacobs dengan Maruhum Damanik / Turut Tergugat II serta balik nama di Badan Pertanahan Nasional Depok menjadi atas nama Maruhum Damanik/ Turut Tergugat II adalah CACAT HUKUM dan Batal Demi Hukum maka dengan sendirinya secara Hukum Jual Beli OBJEK PERKARA antara Maruhum Damanik Turut Tergugat II dengan Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I, berdasarkan Akte Jual Beli 265/2005 tertanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Wijanarti Prastowo SH. PPAT di Depok beserta balik nama kepada Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I dan terakhir jual beli OBJEK PERKARA antara Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I dengan Christofel Butar- butar / Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No.02/2009 tanggal 7 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Lelita Oktaviawati SH. PPAT di Depok serta balik namanya ke Christofel Butar- butar adalah batal demi hukum.

Berdasarkan uraian- uraian / dalil- dalil tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat



III/Mia Sari untuk seluruhnya.

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berkekuatan Hukum mengikat Surat perjanjian Jual Beli tanggal 5 Agustus 1996 antara Samuel Christian Yacobs dengan Tergugat.
3. Menyatakan Akte Jual Beli 175/CB/28/V/1999 tanggal 20 Mei 1999 antara Samuel Christian Yacobs dengan Maruhum Damanik yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Wijanarti Prastowo SH, PPAT di Depok Batal Demi Hukum serta SHM No.23 atas nama Maruhum Damanik tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.
4. Menyatakan Akte Jual Beli 265/2005 tertanggal 20 Juni 2005 antara Maruhum Damanik / Turut Terguat II dengan Reni Simanjuntak Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Wijanarti Prastowo SH. PPAT di Depok Batal Demi Hukum serta Sertipikat No.23 atas nama Reni Simanjuntak tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat.
5. Menyatakan Akte Jual Beli No.02/2009 tanggal 7 Maret 2009 antara Reni Simanjuntak / Turut Tergugat I dengan Christofel Butar-butar / Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Lelita Oktaviawati SH. PPAT di Depok Batal Demi Hukum serta SHM No.23 atas nama Christofel Butar-butar tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquet Et Bono)

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 17 Nopember 2009 yang pada pokoknya bertetap



pada gugatannya dan Kuasa Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 01 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil- dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa :

1. Bukti P-1 : Photo copy Sertipikat Hak Milik No. 23 (GS) No 5658/1980 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
2. Bukti P-2 : Photo copy Akta Jual Beli No : 02/2009 tanggal 7 Maret 2009 (copy dari copy dan bermeterai cukup);
3. Bukti P-3 : Photocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi Dan Bangunan (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
4. Bukti P-4 : Photo copy Akta Jual Beli No. 265 / 2005 Tanggal 20 Juni 2005 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
5. Bukti P-5 : Photo copy Akta Jual Beli No. 175/ JB / 28 / V /1999 tanggal 20 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);

Menimbang, bahwa surat- surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil- dalil Jawabannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti- bukti tertulis berupa :

1. Bukti T - 1a : Foto copy Surat Pernyataan dari Ny. Mia Sari isteri dari Alm. Samuel Christian Jacobs yang menyatakan bahwa Alm. Samuel Christian Jacobs telah meninggal dunia tanggal 27 Februari 2007 di Jakarta (Copy dari copy



- dan bermeterai cukup);
2. Bukti T - 1b : Foto copy Kutipan Akta Kematian an. LIBERTY WAGEY tertanggal 31 Mei 2001(Copy dari copy dan bermeterai cukup);
 3. Bukti T - 2 : Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 5 Agustus 1996 antara Sdr. Samuel Christian Jacobs dengan Terry Cornelius (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
 4. Bukti T - 2a : Foto copy Surat Keterangan tertanggal 23 Juli 2009 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
 5. Bukti T - 4 : Foto copy Sertipikat Hak Milik, SHM No. 24 atas nama Samuel Christian Jacobs (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup)
 6. Bukti T - 5 : Foto copy Sertipikat Hak Milik, SHM No. 25 atas nama Liberty Wagey (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
 7. Bukti T - 6 : Foto copy Akta Jual Beli No.593.2./105/III/1984 tanggal 1 Maret 1984 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
 8. Bukti T - 7 : Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan/ Pengaduan No. Pol: STPLP/2704/K/VIII/2007/Restro Depok tanggal 23 Agustus 2007, (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
 9. Bukti T - 8 : Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal Desember 2007 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
 10. Bukti T - 9 : Foto copy

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)



Pembayaran SPPT-PBB tahun 2009 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);

11. Bukti T - 10 : Foto copy Konsep Surat Kesepakatan Bersama tanggal 11 Mei 2009 (copy dari copy dan bermeterai cukup)
12. Bukti T - 11 : Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 13 November 2009, (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
13. Bukti T - 12 : Foto copy Bukti pembayaran harga tanah seluas 2345 M² sebesar Rp 353.250.000,- yang telah dibayarkan Terry Cornelius kepada Sdr. Samuel Christian Jacobs/ Mia Sari baik secara tunai dengan bukti- bukti kwitansi maupun transfer melalui Bank BCA sejak tahun 1996sampai dengan tahun 2001. (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
14. Bukti T - 13 : Foto copy Akta Jual Beli No.639/12/JB/1979 antara Namin Bin Nirum selaku Penjual dengan Samuel Christian Yacobs selaku Pembeli mengenai tanah SHM No.23 seluas 400M² (Sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
15. Bukti T - 14 : Foto copy Akta Jual Beli No.618/12/JB/1980 antara Nimah Binti Item selaku Penjual dengan Samuel Christian Yacobs selaku Pembeli mengenai tanah SHM No.24 seluas 400M² (Sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
16. Bukti T - 15 : Foto copy Akta Jual Beli No.640/12/JB/1980 antara Namin Bin Nirum selaku Penjual dengan Liberty Wagey, SH. selaku Pembeli mengenai tanah SHM No.25 seluas 400M² (Sesuai dengan

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)



- aslinya dan bermeterai cukup);
17. Bukti T - 16 : Foto Pekarangan seluas 2345M2 yang dikuasai dan dimiliki Tergugat (Terry Cornelius) (tidak ada aslinya dan bermeterai cukup);
18. Bukti T - 17 : Foto Ny. Reni Simanjuntak dan suaminya Posman Butar-butar membawa Polisi dan kelompok orang untuk berupaya membuka pintu gerbang pada tanggal 14 Agustus 2007 (Tidak ada aslinya dan bermeterai cukup);
19. Bukti T - 18 : Foto Pekarangan saat kerusakan / pengerusakan pagar oleh kelompok Ny. Reni Simanjuntak dan suaminya Posman Butar-butar pada tanggal 23 Agustus 2007 (Sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
20. Bukti T - 19 : Foto Berita Monitor Depok tanggal 25 Agustus 2007 tentang terjadinya pengerusakan pagar pekarangan Tergugat (Sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
21. Bukti T - 20 : Foto Perbaikan pagar pekarangan yang telah rusak pada tanggal 01 September 2007 (Tidak ada aslinya dan bermeterai cukup);
22. Bukti T - 21 : Foto Terakhir Pekarangan pada tanggal 17 Juli 2009 (Tidak ada aslinya dan bermeterai cukup);
23. Bukti T - 22 : Foto Surat Permohonan Pemblokiran SHM No.23 tanggal April 2000 dan tanggal 17 Mei 2000 dari Tergugat kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);



Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya ;kecuali bukti T.1a, T-1b, T-3, T - 10, bukti T-16, T-17, T-19, T-20 dan bukti T -21 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil Jawabannya Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Bukti TT.III- 1 : Foto copy Kutipan Akte Perkawinan No.37/JS/1991 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
2. Bukti TT.III- 2 : Foto copy Surat Pernyataan tanggal 20 Nopember 2009 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
3. Bukti TT.III- 3 : Foto copy Surat Pernyataan tanggal 11 Nopember 2009 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
4. Bukti TT.III- 4 : Foto copy Akta Jual Beli tertanggal 20 Mei 1999 (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);
5. Bukti TT.III- 5 : Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol: 109/K/I/2010/SPK UNIT "I" tanggal 13 Januari 2010, (sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup);

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut, dalam mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan pula 4 (empat) orang saksi yang masing-masing di bawah sumpah menurut cara Agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi I : **SUTRISNO** : Memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :



- Bahwa Saksi tahu ada masalah sengketa tanah ;
- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa dari warga sekitar obyek sengketa ;
- Bahwa Tempat tinggal saksi dengan obyek sengketa \pm 200 M ;
- Bahwa Obyek sengketa seluas 400 M²;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut bagus dijadikan kos- kosan dan setiap kamar luasnya 3x3 M²;
- Bahwa Biaya sewa kamar perbulan Rp.400.000,- (empat ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa Saksi punya pengalaman menjadi pengawas atau pengelola kos- kosan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa pihak-pihak yang bersengketa ;

Saksi II H. MARJAYA, S.Sos. telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sesuai agamanya, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa antara antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah sengketa tanah ;
- Bahwa Obyek sengketa terletak di Jl.. Ahmad Dahlan 5 Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji Kota Depok dan diatas tanah sengketa ada bangunan tua semi permanen milik Maruhum Damanik ;
- Bahwa Maruhum dulu pemilik tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dan dulu Maruhum Damanik membeli tanah dan bangunan tersebut dari Samuel Christian Yakobs ;
- Bahwa pada saat Maruhum Damanik membeli tanah dari Samuel Christian Yakobs bukti kepemilikan atas tanah tersebut



sudah berbentuk Sertipikat ;

- Bahwa Saksi tahu bukti hak atas obyek sengketa tersebut sudah berupa Sertipikat ;
- Bahwa Saksi tahu karena Maruhum Damanik datang ke tempat saksi menawarkan tanahnya mau dijual ;
- Bahwa Saksi melihat Sertipikat atas Obyek sengketa tersebut dan Sertipikat tersebut diterbitkan pada tahun 1980 ;
- Bahwa Timur : Jalan;

Selatan :dulu tanah milik Melani / sekarang jadi Town House ;

- Bahwa tanah tersebut oleh Maruhum Damanik dijual kepada Reni Irawaty Simanjuntak ;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dijual kepada Reni Irawaty Simanjuntak bukti kepemilikan atas tanah tersebut berbentuk Sertipikat ;
- Bahwa transaksi antara Reni Irawaty Simanjuntak dengan Maruhum Damanik pada tahun 2005 di Notaris Wijanarti ;
- Bahwa Maruhum Damanik pernah menyampaikan kepada saksi bahwa dia tidak bisa ke lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi pernah berkomunikasi dengan Tergugat, karena Tergugat pada tahun 2005 datang ke kantor saksi mengatakan kalau Tergugat punya rezeki mau membeli obyek sengketa tersebut dan minta kepada saksi kalau bisa obyek sengketa tersebut jangan dijual kepada orang lain ;
- Bahwa setahu saksi bahwa setiap orang



yang mau membeli obyek sengketa tersebut Tergugat selalu mengatakan bahwa tanah tersebut sedang sengketa ;

- Bahwa pada tahun 2004 Tergugat pernah ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) guna memblokir obyek sengketa tersebut dan kemudian Kantor Pertanahan Nasional (BPN) mengirim surat kepada Tergugat untuk membuktikan selama 1 x 24 jam bahwa obyek sengketa tersebut milik Tergugat dan Tergugat tidak bisa membuktikan dan obyek sengketa tersebut tidak dapat diblokir ;
- Bahwa setelah obyek sengketa tersebut dibeli oleh ibu Reni Irawaty Simanjuntak, secara fisik atas obyek sengketa tidak dikuasai oleh ibu Reni Irawaty Simanjuntak ;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai Hak atas tanah tersebut sudah beralih menjadi atas nama ibu Reni Irawati Simanjuntak ;
- Bahwa Saksi terakhir melihat obyek sengketa tersebut pada tahun 2007;
- Bahwa di depan obyek sengketa ada pagar tembok dan pintu masuk
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Lurah sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2007
- Bahwa Saksi kenal dengan Maruhum Damanik dan ibu Reni Irawati Simanjuntak dan pada waktu itu saksi mengantar mereka ke Notaris
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mendirikan tembok di atas obyek sengketa tersebut;



- Bahwa setelah transaksi antara Maruhum Damanik dengan ibu Reni Irawati Simanjuntak, rencana akan mengukur ulang obyek sengketa yang dilakukan pihak BPN tetapi mendapat kendala dilapangan karena tidak diperbolehkan oleh Tergugat
- Bahwa Saksi menjadi camat baru 3 bulan
- Bahwa Saksi menjadi Lurah di Kukusan selama 4 tahun
- Bahwa Maruhum Damanik mengeluhkan bahwa di depan obyek sengketa ada Plang
- Bahwa pada waktu transaksi ibu Reni Irawaty Simanjuntak sudah tahu bahwa obyek sengketa tersebut tidak dalam sengketa
- Bahwa Saksi tahu dari Kantor BPN bahwa Tergugat tidak bisa membuktikan bahwa obyek sengketa tersebut milik Tergugat selama 1 x 24 jam dan akhirnya BPN membuka blokir atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setelah obyek sengketa tersebut dibeli oleh ibu Reni Irawaty Simanjuntak, tetapi fisik atas obyek sengketa tersebut tidak bisa dikuasai oleh ibu Reni Irawaty Simanjuntak;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai Hak atas tanah tersebut sudah beralih menjadi atas nama ibu Reni Irawati Simanjuntak;
- Bahwa Saksi terakhir melihat obyek sengketa tersebut pada tahun 2007;
- Bahwa di depan obyek sengketa ada pagar tembok dan pintu masuk;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Lurah



sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2007;

- Bahwa Saksi kenal dengan Maruhum Damanik dan ibu Reni Irawati Simanjuntak dan pada waktu itu saksi mengantar mereka ke Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mendirikan tembok di atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Setelah transaksi antara Maruhum Damanik dengan ibu Reni Irawati Simanjuntak, rencana akan mengukur ulang obyek sengketa yang dilakukan pihak BPN tetapi mendapat kendala dilapangan karena tidak diperbolehkan oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi menjadi camat baru 3 bulan;
- Bahwa Saksi menjadi Lurah di Kukusan selama 4 tahun;
- Bahwa Maruhum Damanik mengeluhkan bahwa di depan obyek sengketa ada Plang;
- Bahwa pada waktu transaksi ibu Reni Irawaty Simanjuntak sudah tahu bahwa obyek sengketa tersebut tidak dalam sengketa ;
- Bahwa Saksi tahu dari Kantor BPN bahwa Tergugat tidak bisa membuktikan bahwa obyek sengketa tersebut milik Tergugat selama 1 x 24 jam dan akhirnya BPN membuka blokir atas obyek sengketa tersebut;

Saksi III. NUGROHO telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sesuai agamanya, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di kantor Notaris



- sejak tahun 2003;
- Bahwa Saksi dulu bekerja di Notaris Wijanarti. Karena Notaris Wijanarti meninggal, saksi sekarang bekerja membantu di kantor Notaris lain;
 - Bahwa tugas saksi dulu di kantor Notaris Wijanarti adalah membuat minuta Akta Jual Beli;
 - Bahwa jual Beli antara Maruhum Damanik dengan ibu Reni Irawati Simanjuntak pada tahun 2005 di depan saksi;
 - Bahwa Saksi sudah tidak bekerja lagi di kantor Notaris Wijanarti sejak Notaris Wijanarti meninggal dunia September tahun 2006;
 - Bahwa Saksi tidak tahu letak obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa Sejak tahun 2003 sampai dengan September tahun 2006 setelah Notaris Wijanarti meninggal;
 - Bahwa pada saat jual beli antara Samuel Christian Yakobs dengan Maruhum Damanik saksi tahu;

Saksi IV. ANDRIYANTO telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sesuai agamanya, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pada saat saksi kuliah, saksi kost di daerah Beji;
- Bahwa biaya sewa kamar per bulan 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan luas kamar 3 x 5 m²;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat tidak keberatan serta membenarkannya ;



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti- bukti surat seperti diatas, Kuasa Tergugat juga mengajukan 6 (enam) orang saksi, masing- masing dibawah sumpah sesuai agamanya memberi keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I : ENDON : Memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa Luas obyek sengketa \pm 400 m² yang batas- batasnya adalah :
 - Utara : tanah M.Priono;
 - Selatan : Beringin Town House;
 - Timur : Jalan
 - Barat : Tanah Pak Teri ;
- Bahwa Di atas obyek sengketa ada bangunan berupa warung ;
- Bahwa Warung tersebut dikelola oleh Abubakar ;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT di lingkungan tempat tinggal saksi sejak tahun 1985 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut sudah ada Sertipikatnya atas nama Samuel Christian Yacobs ;
- Bahwa Saksi melihat Sertipikat atas Obyek sengketa tersebut pada tahun 1991 ;
- Bahwa Saksi pernah ketemu dengan Tergugat, dan saat bertemu Tergugat mengatakan kepada Saksi bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat dari Samuel Christian Yakobs secara

Disclaimer



menyicil pada tahun 1991;

- Bahwa Samuel Christian Yakobs tidak pernah tinggal di tempat obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Samuel Christian Yakobs mendirikan bangunan di tempat obyek sengketa pada tahun 1991;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan istri Samuel Christian Yakobs;
- Bahwa Kelanjutan Jual Beli antara Samuel Christian Yakobs dengan Tergugat, saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat No.23, No.24 dan No.25 dan Surat Girik;
- Bahwa Setelah Sertipikat- Sertipikat tersebut ditunjukkan kepada saksi dan saksi tidak mengetahui kelanjutannya dan saksi tidak tahu siapa yang memegang Sertipikat tersebut sekarang;
- Bahwa Selain bangunan diatas obyek sengketa tersebut ada bangunan pabrik roti tetapi pabrik roti tersebut diatas tanah milik Tergugat;
- Bahwa Sekarang tidak ada aktifitas di atas tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Pada saat Tergugat ke rumah saksi pada saat itu ada sesuatu surat yang ditandatangani oleh saksi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa obyek sengketa tersebut bermasalah;
- Bahwa Saksi tahu bahwa ada pagar yang dirobohkan sekitar tahun 1987;
- Bahwa Masalah kelanjutan perjanjian antara Tergugat dengan Samuel Christian

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)



Yakobs, saksi tidak tahu;

- Bahwa Tanah milik Tergugat menjadi satu kesatuan / jadi satu amparan;
- Bahwa Pagar dibangun oleh Samuel Christian Yakobs pada tahun 1985;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti nomor Sertipikat obyek sengketa;

Saksi II : **ROSIDI** : Memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Obyek yang disengketakan letaknya di depan rumah Tergugat ;
- Bahwa Luas obyek sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa batas- batasnya adalah :
 - Utara : tanah dulu milik orang tua saksi;
 - Selatan : Perumahan;
 - Timur : Jalan
 - Barat : Tanah Pak Teri (Tergugat)
- Bahwa Saksi tidak tahu surat- surat atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu karena Tergugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut milik Tergugat karena Tergugat membeli dari Samuel Christian Yakobs;
- Bahwa Saksi hanya tahu yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa Tanah tersebut yang menguasai Tergugat;
- Bahwa Tanah tersebut dikelilingi pagar;
- Bahwa Pagar tersebut dulu terbuat dari kayu dan sekarang terbuat dari tembok yang didirikan oleh Tergugat pada tahun 1994;
- Bahwa Tanah tersebut dari depan sampai



- belakang adalah satu kesatuan;
- Bahwa Atas tanah tersebut ada bangunan milik Tergugat;
 - Bahwa Tergugat tinggal di daerah obyek sengketa sejak tahun 1990;
 - Bahwa Saksi pernah melihat ada tulisan diatas obyek sengketa tersebut;

Saksi III : ABUBAKAR AMIN AIDI : Memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja freeland;
- Bahwa Pada tahu saat saksi ke warung ada ribut- ribut;
- Bahwa Saksi dulu tinggal diatas obyek sengketa dengan Kakek Saksi dan Kakek saksi tinggal di atas obyek sengketa tersebut sejak tahun 1983;
- Bahwa Kakek saksi tinggal diatas obyek sengketa tersebut karena kakek saksi dulu bekerja sama bapak Samuel Christian Yakobs;
- Bahwa Saksi sejak kelas 6 (enam) SD sudah tinggal diatas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Kakek saksi sudah tidak digaji oleh Samuel Christian Yacobs karena tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat;
- Bahwa Kakek saksi yang memagari tanah sekitar obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Samuel Christian Yakobs membeli tanah tersebut dari H. Misan;
- Bahwa Sejak saksi tinggal diatas obyek sengketa tersebut tidak pernah melihat orang mengukur- ukur tanah tersebut;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Sekarang saksi tinggal di rumah saksi sendiri berada 200 meter dari obyek sengketa;
- Bahwa Saksi keluar dari obyek sengketa tersebut tahun 1999;
- Bahwa Saksi pernah berjualan diatas obyek sengketa pada saat itu diposisi depan dekat jalan;
- Bahwa Saksi berjualan bersama kakek saksi sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 1999;
- Pada saat tinggal di lokasi obyek sengketa Saksi tidak membayar;

Saksi IV : **DARUSMAN** : Memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja berjualan roti ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat mempunyai permasalahan mengenai sengketa tanah;
- Bahwa Obyek sengketa terletak di jalan KH. Ahmad Dahlan;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas- batas obyek sengketa;
- Bahwa Luas tanah obyek sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi bekerja diatas tanah yang masih satu kelompok dengan tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi berjualan roti sejak tahun 1991;
- Bahwa Saksi bekerja diatas tanah milik Tergugat;
- Bahwa Saksi karena Tergugat yang mengurus tanah tersebut dan juga saksi



pertama kali bekerja langsung berhubungan dengan Tergugat dan Tergugat tinggal dilingkungan tanah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Tergugat bahwa tanah tersebut milik Tergugat;
- Bahwa Tempat usaha saksi tersebut, saksi sewa dari Tergugat sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perbulan tanpa ada perjanjian tertulis;
- Bahwa Awal Tergugat yang membuka usaha roti tersebut kemudian diteruskan oleh saksi;
- Pada Pabrik roti tersebut bukan diatas tanah sengketa;
- Bahwa Tanah yang disewa saksi posisinya bukan dibagian depan;
- Bahwa Posisi obyek sengketa yang berada dipinggir jalan;
- Bahwa Dulu diatas obyek sengketa ada bangunan;
- Bahwa Abubakar yang mendirikan bangunan diatas obyek sengketa tersebut, dan saksi menyaksikan sendiri;
- Bahwa Menurut saksi Abubakar mendirikan bangunan diatas obyek sengketa seijin Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada plang bertuliskan Tanah ini milik pak Teri;

Saksi V : ANWAR SANUSI : Memberikan keterangan dibawah



sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah ;;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 1996;
- Bahwa Obyek sengketa tersebut milik pak Teri (Tergugat);
- Bahwa Pada tanggal 23 Agustus 2007 terjadi pengerusakan pagar yang terbuat dari beton di lokasi sengketa;
- Bahwa Pada saat kejadian saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi dipanggil oleh Tergugat karena ada pengerusakan oleh sekelompok orang;
- Bahwa Didalam lokasi ada rumah Tergugat dan pabrik roti;
- Bahwa Rumah Tergugat dan pabrik roti diluar obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat mendirikan pagar tersebut;
- Bahwa Saksi tahu setelah bertanya kepada ormas tersebut yang menyuruh ormas untuk melakukan pengerusakan pagar adalah pak Posman;
- Bahwa Saksi tahu dari Tergugat bahwa tanah sengketa tersebut dibeli Tergugat dari Samuel Christian Yakob;
- Bahwa Tanah tersebut kata pak Posman milik dia karena pak Posman beli dari Samuel Christian Yakob;
- Pada Saksi kenal dengan Penggugat pada saat proses di Polres saksi dipanggil

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)



oleh Polisi yang bernama pak Timbul dan dikenalkan dengan Christofel (Penggugat) dan saat itu Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa Penggugat adalah pengacara dari Pak Posman dan tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dan Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa sampaikan kepada pak Teri (Tergugat) biar tanahnya semua mau dibeli oleh Penggugat;

- Bahwa Saksi menyampaikan pesan Penggugat tersebut kepada Tergugat tetapi Tergugat tidak mau. 2 minggu kemudian saksi ditelepon oleh pak Timbul (Polisi) untuk membicarakan lagi masalah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu secara otentik kepemilikan atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Pada saat pengerusakan dilokasi ada istri pak Posman dan Pak Posman;
- Bahwa Pada tahun 2009 Penggugat mengaku bahwa dia sebagai pengacara dan selaku pemilik atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Pada pertemuan kedua Penggugat menyatakan mau membeli tanah Tergugat dan Penggugat mengatakan punya uang 600 juta rupiah dan pada pertemu yang ke tiga saksi dan Tergugat bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat sebanyak 8 kali dan pertemuan yang ke tujuh Tergugat menyerahkan dokumen-dokumen ke Penggugat;
- Bahwa Saksi saksi melihat dokumen-

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)



dokumen tersebut tetapi tidak tahu persis isi dokumen-dokumen tersebut;

- Bahwa Saksi hanya sebagai penghubung saja;

Saksi VI : **T.B.M. ISHAK AFANDI S.** : Memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak pernah tahu surat atas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 1998 dan pada saat itu Tergugat akan memberikan tanahnya untuk Majelis Zikir ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Tergugat tidak keberatan serta membenarkannya ;

Menimbang, bahwa terhadap tanah terperkara telah diadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Maret 2010, dengan hasil sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, dan oleh karena itu dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing- masing pada tanggal 22 April 2010;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang menyangkut kesimpulan tersebut tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan dan dianggap bagian dari putusan ini ;

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM** -----



DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap, terutama yang menyangkut Turut Tergugat III yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 2007 dan Liberty Wagey, S.H. telah meninggal dunia pada tanggal 21 Mei 2001;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan hukum sama sekali dan oleh karena itu gugatan terhadap Tergugat adalah gugatan yang tidak tepat;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan anak-anak Tergugat, Majelis zikir Petilasan Hasan Basri dan sejumlah pedagang yang menguasai dan berusaha di atas tanah sengketa juga pejabat RT, RW, Lurah, Camat dan Badan Pertanahan Nasional Depok;
4. Bahwa kualitas para pihak dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan kabur, karena seharusnya Ny. Reni Irawati Simanjuntak, Maruhum Damanik dan Samuel Christian Jacobs dijadikan sebagai Tergugat Utama, bukan sebagai Turut Tergugat;
5. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut pihak Penggugat telah mengajukan bantahannya sebagaimana yang termuat dalam Replik Penggugat tertanggal tertanggal 17 November 2009;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. *Gugatan tidak lengkap karena Samuel Christian Jacobs*



dan Liberty Wagey, S.H. telah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa kualitas Samuel Christian Jacobs dan Liberty Wagey dalam gugatan Penggugat adalah masing-masing sebagai Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, bukan sebagai Tergugat Utama. Oleh karena kualitas Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV bukan sebagai Tergugat utama, maka ketidakhadiran yang bersangkutan dipersidangan, karena alasan telah meninggal dunia tidak mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna/lengkap, karena keduanya apabila gugatan Penggugat tersebut dikabulkan oleh pengadilan, tidak berada dalam posisi pihak yang dihukum untuk menyerahkan sesuatu barang, melainkan hanya sebagai pihak yang harus tunduk dan patuh terhadap putusan a quo;

Menimbang, bahwa lagi pula dalam persidangan, khusus untuk Samuel Christian Jacobs telah hadir dipersidangan isterinya yang bernama Mia Sari beserta Penasehat Hukumnya;

Menimbang, bahwa Mia Sari adalah pihak Turut Tergugat III bersama-sama dengan Samuel Christian Jacobs dalam perkara ini, disamping itu Mia Sari juga adalah ahli waris dari Samuel Christian Jacob, karena Mia Sari adalah isteri dari Samuel Christian Jacobs. Oleh karena itu kehadiran Mia Sari atau melalui Penasehat Hukumnya dipersidangan sudah dianggap cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi ini tidak beralasan, dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

2. Tentang tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah antara Penggugat dan Tergugat tersebut ada atau tidak ada hubungan hukum, maka terlebih dahulu harus dibuktikan melalui prosedur atau acara pembuktian dimuka persidangan. Oleh karena itu eksepsi ini sudah menyangkut materi/pokok perkara dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak.



Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa- siapa pihak yang harus digugat adalah semata- mata kewenangan dari pihak Penggugat. Lagi pula berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 1-1-1983 ditegaskan bahwa “gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang- barang sengketa”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, bahwa yang secara nyata menguasai tanah sengketa adalah pihak Tergugat, sedangkan pihak- pihak yang lain adalah orang- orang yang diberi izin oleh Tergugat untuk berusaha diatas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan pihak RT, RW, Lurah, Camat dan BPN Kota Depok tidak ada relevansinya untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena pihak- pihak tersebut dianggap oleh pihak Penggugat tidak melakukan perbuatan yang dirasa melanggar kepentingan hukum pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat, bahwa tidak ada relevansinya untuk menarik pihak- pihak yang disebut oleh Tergugat dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dan oleh karena itu eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

4. Tentang Kualitas pihak- pihak yang tidak tepat.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa yang secara nyata menguasai objek sengketa adalah pihak Tergugat. Oleh karena itu sudah tepat bilamana yang dijadikan sebagai Tergugat adalah Terry Cornelius, sedangkan pihak yang tidak secara langsung menguasai objek perkara cukup dijadikan sebagai pihak Turut tergugat dan dalam putusan apabila gugatan Penggugat dikabulkan, maka kepada Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;



5. Tentang gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa.

Menimbang, bahwa meskipun dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa, akan tetapi dalam gugatannya sudah menjelaskan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah dengan SHM No. 23 Desa Kukusan, Gambar Situsai No. 5658/1980 yang terletak di Jl. K.H. Ahmad Dahlan RT. 03/06 Kel. Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok. Dengan dicantumkannya Sertipikat tanah didalam gugatan tersebut berarti dengan sendirinya gugatan tersebut sudah mencantumkan dengan jelas mengenai ukuran dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa. Lagi pula dalam Pemeriksaan Setempat kedua belah pihak mengakui bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah dengan SHM No. 23, GS 5658/1980 yang disebutkan dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan dan karena harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan, bahwa ia adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 400 M2 yang terletak di Jln. KH. Ahmad Dahlan RT.03/06 No. 36 Kel. Kukusan, Kec.Beji, Kota Depok, sesuai SHM No. 23 Desa Kukusan, GS No. 5658/1980. Dan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dikuasai dan diakui oleh Tergugat sebagai miliknya yang menurut Tergugat dia peroleh dengan cara membeli dari Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:



Jawaban Tergugat :

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah merupakan sebahagian dari tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Turut Tergugat III yang jumlahnya seluruhnya adalah seluas 2345 M2 dengan harga Rp. 351.750.000,- (tiga ratus lima puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan dibayar secara cicilan dan sekarang sudah lunas, akan tetapi yang baru diserahkan oleh Turut Tergugat III kepada Tergugat adalah SHM No. 24/ GS No. 5660/1980 a.n. Samuel Christian Jacob, SHM No. 25/GS No. 5659/1980 a.n. Liberty Wagey dan Tanah Milik Adat C No. 750, Persil 495-d.II Kohir No. C 750 a.n. Harun Bin Ramli. Sedangkan tanah dengan SHM No. 23 yang menjadi objek perkara belum diserahkan oleh Turut Tergugat III kepada Tergugat;
- Bahwa penguasaan Penggugat atas SHM No.23 yang bersumber dari Akte Jual- Beli No. 175/JB/28/V1999 tanggal 20 Mei 2009 dilakukan dengan itikad buruk dan tipu muslihat antara Turut Tergugat III dengan Turut Tergugat II, karena sebelumnya Turut Tergugat III telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat pada tanggal 5 Agustus 1996 berdasarkan Surat Perjanjian Jual- Beli (Bukti T-2);

Jawaban Turut Tergugat III :

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu SHM No. 23, GS No. 5658/1980 dengan luas 400 M2 adalah tanah yang sudah dijual oleh Samuel Christian Yacobs kepada Tergugat pada tanggal 5 Agustus 1996;
- Bahwa selain tanah yang menjadi objek sengketa, juga telah dijual kepada Tergugat tanah dengan SHM No. 24, GS No. 5660/1980 dengan luas 1040 M2, Tanah SHM No. 25 GS No. 5659/1980 dengan luas 400 M2 dan Tanah C No. 750 Persil 495/d II Kohir No. C 750 dengan luas 505



M2;

- Bahwa jual- beli tersebut dilakukan secara cicilan, SHM No. 24 dan SHM No. 25 dan tanda C No. 750 Persil 495 d sudah diserahkan kepada Tergugat, sedangkan SHM No. 23 sengaja tidak diserahkan untuk sebagai jaminan apabila dikemudian hari Tergugat tidak dapat melunasi kewajibannya, namun menurut perhitungan Turut Tergugat III harga tanah SHM No. 23 tersebut sudah dilunasi oleh Tergugat;
- Bahwa oleh karena itu jual- beli yang dilakukan oleh Samuel Christian Jacobs selaku penjual kepada Maruhum Damanik, selaku pembeli dihadapan Notaris/PPAT Ny. Wijanarti Prastowo, SH dengan Akta Jual- Beli No. 175/JB/28/V/1999 tanggal 20 Mei 1999 adalah tidak sah karena tanpa persetujuan Turut Tergugat III/Mia sari selaku isteri Samuel Christian Jacobs dan tanda tangan Mia Sari dalam Akta tersebut adalah tidak benar dan palsu;
- Bahwa oleh karena jual- beli tersebut tidak sah, maka perbuatan hukum selanjutnya atas tanah objek sengketa sehingga SHM No. 23 tersebut dikuasai oleh Penggugat menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa dari jawab- menjawab antara kedua belah pihak tersebut diatas, maka yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah siapakah yang paling berhak atas tanah yang terletak di Jl. K.H. Ahmad Dahlan RT. 03/06 No. 36 Kel. Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok, sebagaimana yang tercantum dalam SHM. No. 23 GS No. 5658/1980;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil- dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat III/Mia Sari, maka oleh karena itu pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil- dalil Penggugat berdasarkan bukti- bukti yang telah diajukan Pengugat dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya



Penggugat telah mengajukan bukti- bukti surat berupa P-1 s/d P-5 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa SHM No. 23, GS No. 5658/1980 membuktikan bahwa tanah dengan SHM tersebut adalah atas nama CHRISTOFEL COLOMBUS BUTARBUTAR (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut diatas diperoleh Penggugat melalui peralihan hak dalam bentuk jual- beli dengan Ny. Reni Irawati Simanjuntak selaku penjual dihadapan Notaris/PPAT Yenny Lelita Oktaviawaty, SH. M.Kn. sebagaimana yang termuat dalam Akta Jual- Beli No. 02/2009 tanggal 7 Maret 1999 (bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Jual- beli No. 265/2005 tanggal 20 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Wijanarti Prastowo, S.H., terbukti bahwa Ny. Reni Irawati Simanjuntak memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Maruhum Damanik (Turut Tergugat II), sedangkan Maruhum Damanik berdasarkan bukti P-5 berupa Akta Jual- beli No. 175/JP/28/28/V/1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Wijanarti Prastowo, S.H., memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Samuel Christian Jacobs dan Mia sari;

Menimbang, bahwa peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui *jual- beli*, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Akta Jual- beli berupa P-2, P-4 dan P-5 tersebut diatas yang dibuat dihadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti yang



sempurna (Putusan MA RI No. 937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972);

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka pembeli tanah dalam hal ini Penggugat yang membeli tanah yang menjadi objek sengketa, dimana jual-beli tersebut sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka pembeli a quo adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa berdasarkan bukti P-2 tersebut, maka hak atas tanah tersebut beralih dari pemilik lama yaitu Ny. Reni Irawati Simanjuntak kepada pemilik yang baru, yaitu Christofel Butarbutar dan peralihan hak tersebut telah didaftarkan di Badan Pertanahan Kota Depok, sehingga yang berhak atas tanah dimaksud adalah Christofel Butarbutar (bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan, bahwa Sertipikat adalah alat bukti yang kuat, yang berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyangkal dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dengan menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat yang ia (Tergugat) beli dari Samuel Cristian Jacobs pada tanggal 5 Agustus 1996;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah bukti Surat Perjanjian Jual-beli yang dibuat oleh Tergugat dengan Samuel Christian Jacobs yang pada pokoknya berisikan, bahwa Tergugat dan Samuel Christian Jacobs bersepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah, yang terdiri dari tanah dengan SHM No. 23 (objek sengketa), SHM No. 24, SHM

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)



No. 25 dan tanah milikm adat , C No. 750, persil 495- d. II
Kohir No. C 750;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah yang sudah bersertikat, seperti jual- beli, tukar- menukar, hibah harus dilakukan di hadapan PPAT dan akte yang dibuat oleh PPAT tersebut berfungsi sebagai bukti yang sempurna atas adanya peristiwa hukum tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T-2 adalah akta dibawah tangan yang dipergunakan untuk maksud mengalihkan hak atas tanah SHM No. 23, yang sebenarnya perbuatan hukum tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena berdasarkan ketentuan pasal 37 tersebut peralihan hak atas tanah yang sudah terdaftar harus dihadapan PPAT, dan apabila peralihan hak tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa bukti T-2 tersebut tidak didukung pula oleh bukti- bukti surat yang lainnya, karena bukti surat selebihnya itu menurut penilaian majelis hakim tidak relevans untuk membuktikan dalil bantahan Tergugat. Begitu pula dengan saksi- saksi yang diajukan oleh Tergugat tidak ada yang dapat mendukung dalil- dalil bantahan Tergugat, sehingga dengan demikian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 ditegaskan bahwa “Surat jual- beli tanah *“dibawah tangan”* yang diajukan dalam persidangan , kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual- beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna”;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat, bahwa bukti T-2 tersebut tidak dapat mematahkan bukti- bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu



bukti P-1, P-3, P-4 dan P-5, sehingga dengan demikian Penggugat berhasil membuktikan dalil- dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil- dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah terbukti milik Penggugat, maka oleh karena itu petitum ke 2 dari gugatan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang menjadi objek sengketa terbukti milik Penggugat, maka penguasaan Tergugat terhadap objek perkara adalah suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum dan oleh karena itu petitum ke- 3 dari gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat, maka cukup beralasan untuk mengabulkan petitum ke-4 dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum ke- 5 dari gugatan Penggugat oleh karena tidak didukung oleh bukti- bukti yang rinci, maka petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, oleh karena dalam perkara ini tidak dilakukan penyitaan terhadap objek perkara, maka petitum ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh Karena gugatan ini dikabulkan, maka kepada Turut Tergugat I, II, III dan IV dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSII :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi tersebut diatas, bahwa Penggugat Konpensi telah berhasil membuktikan dalil- dalil gugatannya,



sehingga tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah sah milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang menjadi objek perkara tersebut adalah sah milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, maka tidak ada relevansinya lagi bagi majelis hakim untuk mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat dalam Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Rekonpensi dinyatakan ditolak, maka kepada Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Ketentuan dan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara/tanah Sertipikat Hak Milik No. 23, Gambar Situasi (GS) No. 5658/1980 seluas 400 M2 terletak di Jalan K.H. Ahmad Dahlan RT.03.06 No.36 Kel. Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

DALAM REKONPENSI :



- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.691.000,- (satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari **Selasa** tanggal **25 Mei 2010** oleh kami **LUCAS SAHABAT DUHA, SH.MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ASEP SAEFUDIN, SH.** dan **BUDIANSYAH, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari **Selasa** tanggal **01 Juni 2010** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **EBEN ESER RAJAGUKGUK, SH.MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I., Turut Tergugat II., Turut Tergugat III., dan Turut Tergugat IV.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

TTD

TTD

1. **ASEP SAEFUDIN, SH.**
SAHABAT DUHA, SH.MH.

LUCAS

TTD

2. **BUDIANSYAH, SH.**

PANITERA PENGGANTI,

TTD

EBEN ESER RAJAGUKGUK, SH.MH.

Perincian biaya:



- Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
- Panggilan	Rp.	1.150.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
- PS	Rp.	500.000,-

Jumlah Rp. 1.691.000,- (satu juta enam ratus sembilan
puluh satu ribu rupiah)