



**P U T U S A N**

**NOMOR : 209/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

**LIM SETIAWAN.**, beralamat di Jalan Pintu Air II No. 16, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN** ;-----

**M E L A W A N**

1. **SANTOSO**, ahli waris dari **LIEM BENG GIOK** dan **LIM HOAT NIO.**, beralamat di Jalan Fahrudin No. 185 RT.013 RW. 007, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Eny Maryana, SH., Sp.N., M.M., Edward Fernando Siregar, SH., C.L.A., Dr. Saputra Lianta Indra, SH., MH. C.L.A., , Antony Putra, SH., MH., C.L.A., Yudhi Ongkowijaya, SH., Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ELMA & Partners yang beralamat di Komplek Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 Nomor 1, Kalideres, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2016, Selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERLAWAN I** ;-----
2. **Ny. ER MARIA ISMAEL (ZUSTER OEY), DAUD dan YAHYA YUSUF.**, dahulu beralamat di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat dan sekarang tidak diketahui lagi berdomisili dimana baik di dalam maupun di luar negeri, Selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERLAWAN II** ;-----

**Pengadilan Tinggi tersebut ;-----**

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Membaca surat Perlawanannya Pembanding semula Penggugat tertanggal 4 Februari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

hal 1 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat dibawah Register Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.

PST, sebagai berikut ;-----

1. Bahwa pada hari Rabu tanggal 7 Januari 2015 Pelawan telah menerima

relaas panggilan teguran/peringatan (Aanmaning) dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. : 110/2007. Eks, yang isinya bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Desember 1982 No. : 116/1982/PDT.G jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 25 Juli 1983 No.: 395/1983/PT. Perdata jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 23 Mei 1985 No. : 143 K/PDT/1984 jo. Putusan Peninjauan kembali (PK) Mahkamah Agung RI tanggal 27 Oktober 1988 No.: 362 PK/Pdt/1985, dalam perkara antara : SANTOSO ahli waris dari:-----

1. LIEM BENG GIOK dan LIM H O AT NIO,.....Sebagai Pemohon Eksekusi;-----

Melawan:

1. Ny. ER MARIA ISMAEL (ZUSTER OEY),..... Sebagai Termohon Eksekusi-1;-----
2. DAUD,.....sebagai Termohon Eksekusi-II;
3. YAHYA YUSUF,.....sebagai Termohon Eksekusi III; Akan dilakukan sita eksekusi terhadap bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat;-----

2. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Januari 2015 Pelawan membalas relaas panggilan teguran/peringatan (Aanmaning) dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. : 110/2007. Eks, sebagai jawaban terhadap relaas tersebut;-----

3. Bahwa pada hari kamis tanggal 29 Januari 2015 Budi Raharjo Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat datang kelokasi Bangunan Ruko berlantai empat di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat untuk melaksanakan sita eksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi No. : 110/2007. Eks;-----

4. Bahwa atas Bangunan Ruko berlantai empat yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat tersebut diatas bukan merupakan barang milik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita lagi, akan tetapi sudah merupakan barang milik Pelawan, dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1125 tanggal 23 Maret 1983 Surat Ukur No. 326/1983/ Luas 751 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama LIM SETI AWAN dan telah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) NO.10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 atas nama LIM SETIAWAN (Pelawan);-----

5. Bahwa pada tanggal 29 Maret 1983 telah dilakukan jual beli antara Ny. ER MARIA ISMAEL (ZUSTER OEY) dengan LIM SETIAWAN sesuai dengan

Akte jual beli tanggal 29 Maret 1983 No. 34/3/1983/Gambir, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah M.M.I. WIARDI S.H., Notaris di Jakarta, hal ini membuktikan bahwa tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat (sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1125 tanggal 23 Maret 1983 Surat Ukur No. 326/1983, Luas 751 m<sup>2</sup>) telah dijual kepada Pelawan dengan harga Rp. 15.500.000,- (lima belas juta lima ratus ribu rupiah);-----

6. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan tersebut diatas berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 29 Maret 1983 No. 34/3/1983/Gambir, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah M.M I. WIARDI S.H., Notaris di Jakarta, maka menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah Juncto pasal 26 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) adalah syah menurut hukum. (Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Jumi 1976 Reg. No. 1082 K/Sip/1973);-----

7. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat tersebut, dilakukan jauh sebelum Juru Sita dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meletakkan sita eksekusi, sehingga Pelawan selaku pembeli yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi;-----

8. Bahwa Pelawan sebagai pemilik syah atas Bangunan Puko Berlantai Empat yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1125 tanggal 23 Maret 1983 Surat Ukur No. 326/1983, Luas 751 m<sup>2</sup>) sangat dirugikan karena diletakkan sita eksekusi tersebut;-----

hal 3 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa menurut hukum yang berlaku di Indonesia mengenai sengketa perdata sebagaimana perkara No: 116/1982/PDT.G jo. No.: 395/1983/PT. Perdata jo. No.: 143 K/PDT/1984 jp. No.: 362 PK/Pdt/1985, adalah merupakan persoalan mereka sendiri sehingga tidak membawa akibat kerugian terhadap Pelawan selaku pihak ketiga;-----

10. Bahwa dalam perkara No.: 116/1982/PDT.G jo. No.: 395/1983/PT. Perdata jo. No.: 143 K/PDT/1984 jp. No.: 362 PK/Pdt/1985, bahwa Pelawan (LIM SETIAWAN) bukanlah sebagai "pihak" dalam perkara tersebut dan berdasarkan Ketetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 180/1985 Eks, jo Surat tugas No.: 019/PAN/1986/180/1985 Eks, tanggal 24 Januari 1986, jo Berita Acara Sita Eksekusi/Jaminan (Pendapatan), ketika melakukan penyitaan eksekusi atas rumah yang terletak di Jalan

Batuceper No. 48, Jakarta Pusat. Dinyatakan bahwa : "tanah dan bangunan yang ada sekarang di Jalan Batuceper No. 48, Jakarta Pusat adalah milik Pelawan (LIM SETIAWAN), maka perintah penyitaan tersebut tidak dapat dilaksanakan mengingat barang yang hendak disita sudah tidak ada";-----

11. Berdasarkan surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 18 Februari 1986, No.: W7.Dc.HT/726/II/1986.01, Perihal : pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan ketetapan daftar No.: 180/1985 Eksekusi Jakarta Pusat (hal 2), antara lain menyatakan :-----

- Dari berkas perkara ternyata bahwa rumah sengketa tidak diletakkan sita jaminan dan tanah dimana bangunan tersebut berdiri, tidak menjadi sengketa karena pokok gugatannya adalah soal sewa - menyewa rumah;-----
- Kemudian proses eksekusi ditingkatkan pada tahap sita eksekusi atas rumah sengketa, seperti tertuang di dalam Ketetapan rol No. 180/1985 Eks;-----



- Lebih lanjut Jurusita berdasarkan Ketetapan tersebut diatas, datang ke alamat Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat, menemukan data - data sebagai

berikut:-----

-----

- Rumah yang dahulu disengketakan sudah tidak ada karena telah dibongkar oleh pemilik baru;-----
- Bentuk bangunan yang ada sekarang pemiliknya berbeda, bukan milik Termohon eksekusi (foto copy izin bangunan terlampir);-----
- Tanah dimana rumah sengketa dahulu berdiri, kini pemiliknya juga lain (copy sertifikat tanah terlampir);-----
- Oleh karena demikian lalu Jurusita tidak melakukan sita eksekusi atas rumah yang bukan obyek sengketa itu, dan selanjutnya membuat berita acara pendapatan, seandainya rumah sengketa masih ada, walau pun ada pihak ketiga yang mengakui, sita eksekusi dapat dilaksanakan, dan upaya hukum bagi pihak ketiga adalah verzet ex pasal 200 HI R;-----

-----

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Pelawan mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memutuskan:-----

DALAM PROVISI :-----

Membatalkan atau menangguhkan pelaksanaan sita eksekusi No. : 110/2007.

Eks, atas bangunan ruko berlantai empat yang terletak di jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat tersebut diatas.-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Mengabulkan gugatan perlawanan untuk seluruhnya;-----

hal 5 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa pelawan adalah Pelawan (Derdén Verzet) terhadap Sita Eksekusi No. 110/2007 Eks yang beritikad baik;-----

3. Menyatakan Pelawan adalah pihak ketiga yaitu pembeli yang beritikad baik atas sbidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat milik Pelawan, dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1125 tanggal 23 Maret 1983 surat Ukur No. 326/1983, Luas 751 M2, tercatat atas nama LIM SETIAWAN dan telah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 atas nama LIM SETIAWAN (Pelawan);-----

4. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik atas Bangunan Ruko berlantai empat, berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 atas nama LIM SETIAWAN;-----

5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi tanggal 29 Januari 2015 No. 110/2007. Eks, atas Bangunan Ruko berlantai empat tersebut;-----

6. Menghukum terlawan penyita dan terlawan tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;-----

7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uivoerbaar bij voorrad) meskipun timbul verzet atau banding.-----

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, Pelawan mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Membaca atas perlawanan Pelawan tersebut Terlawan I telah mengajukan Jawaban dan Gugatan Rekonsensi tertanggal 9 Juni 2015, yaitu sebagai berikut :-----

DALAM KONVENSI-----

DALAM EKSEPSI :-----

Bahwa, perlawanan ini diajukan oleh Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonsensi dalam Perkara Perlawanan ini atas akan dilaksanakannya Putusan Pokok Perkara dalam Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN Jkt Pst tanggal 6 Desember 1982 yang telah memiliki Kekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde), yang dalam amarnya sebagai berikut:-----

Dalam Eksepsi:-----

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi tergugat;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan pelanggaran berat dalam ketentuan sewa menyewa seperti yang dimaksud pasal 13 ayat 2 dan pasal 15 (1) Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta no. 7 tahun 1971.-----
- Menghentikan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I atas rumah Jalan Batu Ceper no. 48 Jakarta Pusat.-----
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan III dan siapa saja yang mendapat hak daripadanya menyerahkan rumah Jalan Batu Ceper No.48 Jakarta Pusat kepada Penggugat;-----
- Menetapkan uang paksa sebesar Rp 100.000,- setiap hari tergugat I, II dan III lalai melaksanakan penyerahan kembali rumah Jalan Batu Ceper 48 Jakarta Pusat kepada Penggugat secara tanggung renteng;-----
- Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah 12.075,------
- Menolak gugatan selebihnya;-----

1. Bahwa, perlawanan yang diajukan oleh Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi adalah secara jelas dan nyata CACAT FORMIL (FORMAL DEFECT) / Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata dan

hal 7 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut diduga penuh dengan indikasi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), baik secara Perdata dan/ataupun secara Pidana, dimana Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi dalam hal ini memperoleh hak dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / PENYEWA / Tergugat I / Ny. ER Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / JF Maria Ismael dalam Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/PN Jkt Pst atau dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dalam Perkara Perlawanan ini ketika Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST sedang di periksa dan diadili di Tingkat Pengadilan Tinggi DKI di Jakarta, dan SETELAH Putusan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Desember 1982;------

2. Bahwa Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi membeli “sebuah rumah tinggal berikut turutan-turutannya setempat dikenal sebagai Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat yang dibangun berdasarkan IMB Perubahan IMB No.353/R.B. tanggal 18 Februari 1956” dari Terlawan

Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Tergugat I dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST, pada tanggal 29 Maret 1983, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 34/-3- /1983/Gambir. (Halaman 2 Akta Jual Beli Pelawan / Tergugat Rekonvensi);-----

3. Bahwa IMB Perubahan No. 353/R.B. tanggal 18 Februari 1956 adalah IMB Perubahan bangunan untuk menambah/menutup serambi muka, atas RUMAH milik KEPUNYAAN LIM BENG GIOK, pada sebuah rumah yang terdiri dari tiang batu pelester, dinding 1/2 batu, atap genteng di atas tanah partikelir kepunyaan LIM BENG GIOK letaknja di Djalan Batu Tjeper No.48, Djakarta a.d.l. antara dijelaskan pada gambar2 jang terlampir, kepunyaan Lim Beng Giok (Penggugat dalam Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST);-----

4. Bahwa, dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN Jkt Pst tanggal 6 Desember 1982, Tergugat I / Ny. ER Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / JF Maria Ismael / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dalam Perkara ini, MENAKUI secara jelas dan tegas sebagai PENYEWA atas bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper No.48, Kel.Kebon Kelapa, Kec.Gambir, Jakarta Pusat, SEDANGKAN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANAH DIAKUI oleh Tergugat I Ny.ER Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / JF Maria Ismael) Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dalam Perkara ini sebagai HAK MILIK / KEPUNYAAN dari Penggugat (dalam Perkara Pokok 116/1982 PDT.G/ PN.JKT.PST) atau Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dalam Perkara Perlawanan ini, karena itu Tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat tersebut tidak pernah dianggap sengketa dari sejak semula;-----

5. Bahwa, Tanah dan Bangunan tersebut jelas dan nyata adalah kepunyaan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi selaku satu- satunya Ahli Waris dari Lim Beng Giok Cs, dimana Tanah tersebut diperoleh oleh Lim Beng Giok dari jual beli yang Sah menurut Hukum dan dibuat dengan Akta Otentik dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu pada waktu itu, berdasarkan :-----

Akta Milik "Eigendom" No. 1104, tanggal 14 Juli 1931, seluas 898 m2 ; yang telah dibeli secara TERANG dan TUNAI oleh Lim Eng Hiong untuk dan atas nama anak-anaknya , yaitu Lim Beng Giok (ayah Santoso), Lim Hioat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee dari Penjual yang bernama Said

Aboebakar bin Hoesein bin Tahir Alatas dan Said Moechsin bin Hoesin bin Tahir Alatas, Pedagang, keduanya tinggal di Batavia pada waktu itu , yang menurut akta-akta milik "eigendom" tersebut: terdiri dari SATU PEKARANGAN di atas mana terdapat satu rumah batu dan bangunan tambahan dengan ditutupi genteng, yang ternyata terletak menurut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) di Propinsi Jawa Barat, Residensi Batavia, Kabupaten Batavia, Distrik Batavia, wilayah (wijk) Kebon Kelapa, yang dijelaskan lebih luas di dalam surat ukur tertanggal 30 Agustus 1929 sub nomor 398, dengan luas TANAH 898 m2, di Kadaster bagian Kota dan bagian Kota Satelit, Sektie M/No 1352, di Verponding terdaftar di bawah nomor 9599 dan lagi pula pada periode 1928 sampai dengan 1932 ditaksir bernilai seharga 10.800 gulden, (lokasi tersebut sekarang ini dikenal dengan Jalan Batu Ceper No. 48, Kebon Kelapa, Jakarta Pusat).-----

hal 9 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya para penghadap menjelaskan bahwa jual dan beli ini terjadi seharga 9.000 gulden (sembilan ribu gulden), uang pembelian mana oleh para pembeli telah dilunasi dan dibayar kepada para penjual karenanya mereka bersedia menyerahkan dan membalik nama persil yang diuraikan di muka kepada para pembeli tersebut, sebagaimana mereka dengan ini berjanji melepaskannya menurut hukum.-----

Menghadap pula di hadapan saya, LIM ENG HIONG, pedagang, bertempat tinggal di Batavia dan dikenal oleh saya, dalam hal ini bertindak sebagai ayah dari dan dengan demikian memperhatikan kepentingan dari anak-anak di bawah umur Lim Beng Giok, Lim Hoat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee tersebut di muka. , ... dstnya ...-----

6. Bahwa, ternyata Pihak Pelawan (Lim Setiawan)/ Tergugat Rekonvensi memperoleh hak dari pihak Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi/ PENYEWA / Ny. Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / Ny. JF Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey, yang mengaku sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48, Kel. Kebon Kelapa, Kec.Gambir, Jakarta Pusat, padahal secara jelas Pemilik Tanah dan Bangunan Rumah adalah milik / kepunyaan Lim Beng Giok / Terlawan Penyita / Pengugat Rekonvensi, maka dengan demikian dasar kepemilikan dari Pelawan / Tergugat Rekonvensi adalah mengandung Cacat Formil dari sejak awal kejadian, karena Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Penyewa/Ny. ER Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) adalah seorang PENYEWA

Tanah dan Bangunan / rumah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat (yang hubungan sewa menyewanya telah diputus dan dihukum dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN JKT PST) tersebut;-----

7. Bahwa, perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi ini pada dasarnya dari sejak awal mula telah mengandung CACAT FORMIL (FORMAL DEFECT) / CACAT FIUKUM dan MELANGGAR CAUSA HALAL sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata untuk sah nya suatu Perjanjian / pengikatan dan patut diduga penuh dengan indikasi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PMH) , baik secara Pidana dan/ataupun secara Perdata dan sudah sepatutnya perlawanan Pelawan / Tergugat Rekonvensi ini dinyatakan DITOLAK;-----

8. Bahwa, ternyata Jual Beli yang dilakukan oleh Penyewa / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang telah dinyatakan bersalah dan diputus hubungan sewanya dalam Perkara Pokok No.116/1982. Pdt.G/PN.JKT.Pst langsung dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah SHGB No.1125/Kebon Kelapa terbit / dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, berarti terdapat indikasi kerjasama dan ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK antara Pemohon ex-SHGB No.1125/ Kebon Kelapa / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / Ny. JF Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi, karena begitu proses permohonan ex- SFIGB No.1125/Kebon Kelapa terbit langsung dialihkan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi kepada Pelawan / Tergugat Rekonvensi. Sebenarnya jika tidak terdapat indikasi kerjasama antara Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi maka setelah proses permohonan Pen- sertipikatan atas ex-SFIGB No.1125/Kebon Kelapa mungkin tidak akan dilakukan dan mungkin pula tidak akan terjadi proses Jual Beli dan tidak akan ada pengalihan dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi kepada Pelawan/Tergugat Rekonvensi.-----

Jelas dalam hal ini terlihat indikasi kerjasama dan ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan Pelawan / Tergugat Rekonvensi secara bersama- sama, karena pada waktu itu Perkara Pokok No.116/1982PDT.G/PN.JKT.PSt sedang dalam proses Banding di Pengadilan Tinggi DKI dengan nomor Perkara

No. 395/1983/PT Perdata yang diputus pada tanggal 25 Juli 1983. Jadi TIDAK MUNGKIN Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan Pelawan/Tergugat Rekonvensi TIDAK TAHU, tetapi terdapat unsur Kesengajaan yang kental dan tipu muslihat, yang jika apabila menang Perkara Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan Pelawan / Tergugat Rekonvensi tidak ada masalah, akan tetapi jika apabila sampai

hal 11 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalah dalam Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/PN.JKT.PSt dengan segala ITIKAD BURUK dan niat yang kurang baik telah terjadi pengalihan hak atas SHGB No.1125/Kebon Kelapa (ex-SHGB No.1125/ Kebon Kelapa) yang Cacat Flukum proses penerbitannya, demikian juga dengan JUAL BELI-nya yang dilakukan pada saat proses hukum Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi pun akan menjadi sulit dan terhambat (jika pada waktu itu tahun 1983 tidak dilaksanakan) sebagaimana terbukti saat ini, seolah-olah Pelawan/Tergugat Rekonvensi adalah Pelawan yang baik dan beritikad baik !!! Namun kenyataannya Pelawan / Tergugat Rekonvensi patut diduga berkerja sama dengan penuh indikasi tipu muslihat dan ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK melakukan tranksaksi pengalihan / Jual Beli dengan Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983 disaat proses hukum Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi sedang berpekara dengan Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi, dengan demikian maka sepatunya dan sewajarnya transaksi Jual Beli dengan dasar AKTA Jual Beli No. 34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983 adalah Cacat Hukum, Tidak Sah, melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata dan dengan sendirinya otomatis perikatan yang terjadi menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya yang melekat dalam perikatan tersebut;-----

9. Sertipikat Ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang dimohonkan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi terjadi pada saat sengketa sedang berlangsung/ berjalan, yaitu pada saat Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/PN.JKT PST telah mulai diperiksa oleh Majelis Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan demikian maka proses penerbitan Ex SHGB No. 1125/Kebon Kelapa sejak awal telah mengandung Cacat Hukum / Cacat Formil / Formal Defect,dan melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata tentang Sah nya suatu Perikatan, oleh karena itu Sertipikat SHGB No. 1125/Kebon Kelapa atau sekarang

adalah ex-SHGB No. 1125/ Kebon Kelapa adalah murni penerbitannya, CACAT HUKUM dan otomatis menjadi Batal Demi Hukum, dengan seluruh akibat hukumnya, termasuk pengalihan hak atas bidang tanah SHGB No.

### 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)



1125/Kebon Kelapa (ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa) yang dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan/ Tergugat Rekonvensi;-----

- 10 Bahwa dalam proses permohonan Pensertipikatan SHGB No.1125/Kebon Kelapa oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi banyak mengandung unsur TIPU MUSLIHAT, ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK dan melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perikatan dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) baik secara Perdata dan/ataupun secara Pidana (mohon cek SK Gubernur DKI yang menjadi landasan/dasar alas penerbitan SHGB No.1125/Kebon Kelapa), tanggal surat permohonan, tanggal surat permohonan rekomendasi kepada Walikota Jakarta Pusa, Tanggal Risalah Rapat Panitia A dari Departemen Agraria / Badan Pertanahan Nasional, SKPT Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi, IMB N0.353./R.B. adalah IMB perubahan serambi muka atas Tanah dan Bangunan milik kepunyaan Lim Beng Giok / Terlawan Tersita / Penggugat Rekonvensi, Surat Ukur / Gambar Situasi No.511/Sem/1980 tanggal 3-5-1980 yang dipergunakan untuk memohon penerbitan SHGB No. 1125 / Kebon Kelapa oleh Terlawan Tersita / Ny ER Maria Ismael / Zuster Oeij dalam SK Gubernur DKI No.374/91/I/HGB/P/1/1983 adalah Surat Ukur / Gambar Situasi milik / kepunyaan dan atas nama LIM BENG GIOK;-----

Bahwa, berarti dari sejak awal / sejak semula memang sudah ada indikasi ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK dan unsur TIPU MUSLIHAT dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Pemohon SHGB / Ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapa / Ny.Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / Ny.ER Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey tersebut.-----

Bahwa, dengan demikian sejak awal mula proses pensertipikatan SHGB / Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa telah mengandung CACAT FORMIL / CACAT HUKUM, oleh karena itu sudah sepatutnya sejak semula proses penerbitan SHGB No. 1125/Kebon Kelapa yang telah Cacat Hukum ini adalah Gugur dan menjadi Batal Demi Hukum, dengan segala akibat Hukumnya, termasuk segala sesuatu yang didasarkan / beralaskan atas

hal 13 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI





SGHB No. 1125/Kebon Kelapa atau atas ex-SHGB No.1125/kebon Kelapa

menjadi Cacat Hukum, GUGUR dan menjadi Batal demi Hukum;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa, apa yang sudah disampaikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan dengan Pokok Perkara;---
2. Bahwa, Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas semua dalil dalil yang diajukan oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi dalam Perlawanan-nya yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas akan dilaksanakannya Eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 116/1982 PDT.G/PN .Jkt Pst, tanggal 6 Desember 1982, yang telah Bekekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde);-----
3. Bahwa, atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST tersebut diatas, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi DAFT.No.110/2007/Eks, tanggal 4 Desember 2007, dan Surat Teguran/Peringatan (Aanmaning) No. 110/2007.Eks, tertanggal 11 Desember 2007 yang ditindak lanjuti dengan Aanmaning kedua, yang dilengkapi dengan pengumuman yang diumumkan di Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka tanggal 13 Desember 2007 untuk panggilan Aanmaning pada tanggal 18 Desember 2007;-----
4. Bahwa atas Putusan tersebut di atas kembali Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memandang perlu untuk melakukan Aanmaning kepada penghuni sesuai dengan salah satu Amar Putusan No. 116/1982 PDT.G/PN JKT PST, maka berdasarkan:"Penetapan No. 110/2007. Eks jo.No.116/Pdt.G/1982/PN.JKT.PST jo. No.395/1983/PT.Perdata jo. No.143 K/Pdt/1984 Jo. No.362 PK/Pdt/1985, maka pada tanggal 29 Desember 2014", telah dilakukan panggilan untuk Aanmaning yang ke-3, baik bagi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan siapa saja yang menghuni di lokasi Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat untuk menghadap pada tanggal 6 Januari 2015, yang kemudian disusul dengan panggilan aanmaning pada tanggal 13 Januari 2015, yang dihadiri oleh Lim Setiawan / Pelawan / Tergugat Rekonvensi bersama dengan kuasa hukumnya, yang mengaku sebagai Penghuni Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat;-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, atas tindak lanjut dari Aanmaning tersebut, telah dikeluarkan: "Penetapan No. 110/2007.Eks jo. No116/Pdt.G/1982/PN.JKT.PST jo. No.395/1983/PT.Perdata jo. No.143 K/Pdt/1984 Jo.No.362 PK/Pdt/1985 pada tanggal 27 Januari 2015", yaitu "Perintah Sita Eksekusi" ; dimana

Perintah Sita Eksekusi tersebut telah dilaksanakan oleh sdr.Budi Raharjo selaku Juru Sita ke alamat Jalan Batu Ceper No. 48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, pada tanggal 29 Januari 2015;-----

6. Bahwa, benar Pelawan / Tergugat Rekonvensi telah MENGAKUI dengan tegas dan benar, Pelawan / Tergugat Rekonvensi membeli obyek yang akan diletakan SITA oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dari Penyewa / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael (Zuzter Oey)/ Ny. Josepa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / Ny. JF Maria Ismael, pada tanggal 29 Maret 1983, pembelian tersebut dilakukan oleh Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi ketika sedang terjadi Sengketa Hukum antara Lim Beng Giok Cs/ Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / ZuzterOeij / Zuster Oey / Ny. Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan register Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi DKI, maka Pelawan / Tergugat Rekonvensi TIDAK TERMASUK dalam katagori sebagai Pelawan (derden Verzet) / Tergugat Rekonvensi terhadap Sita Eksekusi No. 110/2007 Eks yang beritikad baik. Jual Beli dilakukan bukan oleh Pemilik yang seharusnya yaitu Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi sebagai Pemilik, tetapi dilakukan oleh pihak yang tidak berhak yaitu TerlawanTersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang telah dinyatakan secara tegas dalam Pokok Perkara No.116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST sebagai Penyewa dan telah diputus hubungan sewa-menyewanya dan dihukum untuk mengembalikan Rumah kepada Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, akan tetapi dengan penuh tipu mulihat dan itikad tidak baik , Terlawan Tersita / Turut Tergugat melakukan jual beli tanah dan bangunan milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi kepada Pelawan / Tergugat Rekonvensi; yang

hal 15 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI

### 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)



tentu saja JUAL BELI ini menjadi CACAT HUKUM dan otomatis menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----

7. Bahwa, benar Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi telah MENAKUI dengan tegas dan benar, TELAH MELAKUKAN PEMBONGKARAN atas rumah milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi / Lim Beng Giok Cs yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, dan pembongkaran dilakukan oleh Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi (terjadi)

pada saat Sengketa Hukum antara Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / Zuster Oey / Zuster Oeij / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Pihak Penjual Tanah dan Bangunan (object) Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat yang dibeli Pelawan / Tergugat Rekonvensi sedang dalam proses sengketa / Banding di Pengadilan Tinggi DKI); berarti apa yang didalilkan oleh Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya poin 10 :-----

... bahwa....., maka perintah penyitaan tersebut tidak dapat dilaksanakan mengingat barang yang hendak disita sudah tidak ada adalah suatu kebohongan yang nyata, mengingat barang / rumah yang akan disita itu memang dihilangkan / dibongkar oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang diakuinya dalam poin 11 gugatan perlawanan Pelawan / Tergugat Rekonvensi yang secara JELAS dan NYATA mengakui bahwa sebenar-benarnya rumah yang disengketakan tersebut BENAR ADA dan rumah yang disengketakan tersebut menjai tidak ada karena TELAH DIBONGKAR oleh Pelawan/ Tergugat Rekonvensi yang mengaku sebagai pemilik baru, yang nyata-nyata adalah pemilik yang tidak sah dan cacat hukum, karena Pelawan/Tergugat Rekonvensi menguasainya tanpa alas hak yang sah / menguasai secara TIDAK SAH dan Cacat Hukum dan memperolehnya dari pihak Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang telah secara nyata dinyatakan bersalah dan diputus hubungan sewa menyewanya dalam Perkara Pokok No. 116/1982.PDT.G/PN.JKT.PST.;----

8. Bahwa, karena Lim Setiawan (Pelawan) / Tergugat Rekonvensi telah mengakui membongkar bangunan milik / kepunyaan Terlawan Penyita /



Penggugat Rekonvensi (Lim Beng Giok Cs) yang disewa oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / Zuster Oey / Zuster Oeij / Ny. Josefa Fransisca Ismael, maka sudah sepatutnya Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi mengembalikan bangunan lama dan membangun kembali bangunan lama milik Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita / Pengugat Rekonvensi serta menghancurkan bangunan milik Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi untuk menggantikan rumah / bangunan lama milik Terlawan Penyita / Pengugat Rekonvensi seperti sedia kala SAMA PERSIS seperti semula pada waktu sebelum dibongkar oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi;-----

9. Bahwa dengan demikian apa yang dikemukakan oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi yang bersembunyi dalam bunyi Surat Ketua Pengadilan

Negeri No W7.DC.HT.726/II/1986 tanggal 18 Februari 1986 halaman 2 sebagai berikut:-----

.. ia mengemukakan bahwa : "OBYEK SENGKETA YANG AKAN DIEKSEKUSI TELAH DIJUAL dan DIBONGKAR OLEH PEMILIK YANG BARU dan keterangan mana tertuang didalam suratnya tertanggal 8 Januari 1986 (fotocopy terlampir).-----

- Bahwa sesuai dengan amar Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, antara lain menyatakan :-----

" Menghentikan hubungan sewa menyewa anantara Penggugat dengan Tergugat atas rumah di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat"-----

"Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II dan III dan SIAPA SAJA yang mendapat hak daripadanya, menyerahkan rumah jalan Batu Ceper no.48, Jakarta Pusat."-----

Dialinea berikutnya dijelaskan bahwa :-----

Dari berkas perkara ternyata bahwa rumah sengketa tidak diletakkan sita jaminan, dan tanah dimana bangunan berdiri, tidak menjadi sengketa, karena pokok gugatannya adalah sewa menyewa rumah.

Bahwa dengan demikian jelas sekali TANAH dan RUMAH Jalan Batu Ceper No. 48, adalah milik dari Terlawan Penyita / Pengugat Rekonvensi

hal 17 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



dan bukan milik dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi, jadi apabila Pelawan / Tergugat Rekonvensi bersembunyi dengan alasan bahwa Terlawan/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik dan pembeli yang ber-itikad baik adalah salah dan keliru mengingat Pelawan /Tergugat Rekonvensi membeli Barang (tanah dan rumah/ bangunan) dari yang bukan pemilik yang sah / membeli dari Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi yang hanyalah seorang PENYEWA dan yang telah dinyatakan bersalah dan diputus hubungan sewa menyewanya berdasarkan Putusan Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/ PN.JKT.PST tanggal 6 Desember 1982 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.395/1983/PT.Perdata tanggal 25 Juli 1983 jo. Putusan Kasasi MA-RI No. 143 No27 Oktober 1988 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;-----

Bahwa dengan demikian makan TANAH dari dulu dan sejak semula adalah milik dari Penggugat Rekonvensi / Terlawan Penyita, jadi sudah semestinya dengan alasan apapun juga EKSEKUSI atas Putusan yang Telah berkekuatan Hukum Tetap TETAP dapat dilaksanakan dan tidak ditunda dengan alasan apapun juga terlebih lagi dengan alasan rumah

yang akan dieksekusi sudah tidak ada dan sebenarnya tidak ada nya tersebut karena telah dibongkar oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi / penghuni atau pihak yang mengaku sebagai pemilik tetapi pemilik yang TIDAK SAH dan CACAT HUKUM, bahkan yang tidak berhak atas Tanah dan Rumah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat milik Pelawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi.-----

Bahwa dengan sebenar-benarnya Pelawan/Tergugat Rekonvensi telah mengetahui keadaan ini sejak dahulu kala (sejak 1985) pada saat pertama kali permohonan eksekusi berdasarkan Penetapan Daft No. 180/1985 Eks ditetapkan tanggal 11 Desember 1985, semestinya telah dapat dilakukan eksekusi, dan bukan ditunda dan dikeluarkan Sita Pendapat saja sebagaimana yang diuraikan dalam Berita Acara Sita Pendapat pada tanggal 24 Januari 1986, yang kemudian diikuti dengan Penetapan Eksekusi berikutnya Penetapan Daft 110/2007 Eks, tanggal 4 Des 2007 jo. No.116/PDT.G/1982/PN.Jkt.PST jo. 395/1983/PT.Perdata jo. No. 143 K/Pdt/1984 jo. No. 362 PK/Pdt/1985;-----



Bahwa, semestinya dan sepatutnya, karena TANAH Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat dari semula TIDAK SENGKETA, dan TANAH Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat adalah benar milik dari Pelawan Penyita / Penggugat Rekonvensi maka segala tindakan yang dilakukan baik oleh Pelawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi secara sendiri-sendiri dan/atau secara bersama-sama dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum secara Perdata dan/ataupun secara Pidana.-----

Bahwa pengakuan secara nyata oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi perihal telah membongkar rumah yang akan dieksekusi berdasarkan Putusan No. 116/1982 PDT.G/PN JKT PST tanggal 6 Desember 1982 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap adalah nyata-nyata merupakan TINDAK PIDANA menggelapkan barang bukti.-----

Bahwa rumah yang akan dieksekusi sudah tidak ada adalah suatu kebohongan belaka dan upaya tipu muslihat / ITIKAD BURUK dari Pelawan / Tergugat Rekonvensi, karena jelas sekali diakui bahwa rumah milik Lim Beng Giok / Pengggugat Rekonvensi itu ADA dan TELAH DIBONGKAR secara nyata dan diakui sepenuhnya oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi, dengan demikian terbukti bahwa Pelawan / Tergugat Rekonvensi Benar telah melakukan Perbuatan Melanggar

Hukum dengan menghilangkan Rumah milik Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi dan menghambat proses eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan alasan yang sengaja dibuat dan diciptakan sedemikian rupa untuk menyesatkan Juru Sita /Pelaksana Eksekusi, dengan mempermainkan kata-kata bahwa Rumah yang akan dieksekusi sudah tidak ada., ya kalau rumahnya tidak ada serahkan Tanah dimana Rumah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat berdiri, karena sejak semula Tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat Tidak Pernah sengketa dan Tanah tersebut sampai saat ini masih tetap ada dan tidak pernah hilang / berpindah tempat;-----

10. Bahwa, setelah bangunan/rumah milik Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi / Lim Beng Giok Cs tersebut di bongkar oleh Pelawan

hal 19 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi, pihak Pelawan / Lim Setiawan / Tergugat Rekonvensi berusaha mendirikan bangunan baru dengan mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 atas nama Lim Setiawan / Pelawan / Tergugat Rekonvensi, di atas alas hak yang TIDAK SAH / CACAT HUKUM , yang dimohonkan oleh Turut Tergugat Rekonvensi / Terlawan Tersita yang sejak semula telah mengandung CACAT FORMIL / CACAT HUKUM / Melanggar CAUSA HALAL pasal 1320 KUH Perdata, oleh karena itu sudah sepatutnya dan selayaknya izin apapun yang dimohonkan / berada diatas alas hak yang Cacat Hukum / tidak sah menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada IMB No.10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 juga otomatis Batal Demi Hukum, dengan segala akibat hukumnya;-----

11. Bahwa, kemudian atas IMB No.10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 tersebut telah disegel/dicabut kembali oleh pihak yang mengeluarkan karena CACAT HUKUM sesuai dengan Surat dari Pemda DKI No.3574/1.785.2 tanggal 23 Nopember 1985, perihal : Perintah penghentian sementara kegiatan membangun di atas Jin Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat., dengan demikian sudah selayaknya dan sepatutnya jika IMB NO.10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 untuk lokasi Persil Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, menjadi Gugur dan menjadi Batal demi Hukum, dengan segala akibat hukumnya, mengingat IMB No.10788/IMB/1984 dimohon dengan alas hak SHGB

No.1125/Kebon Kelapa yang juga CACAT HUKUM dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----

12. Bahwa, TIDAK BENAR , Pelawan (Lim Setiawan)/Tergugat Rekonvensi mendalilkan dalam poin 7 bahwa jual beli antara Ny. ER Maria Ismael (Zuzter Oey) dengan Pelawan jauh dilakukan sebelum Juru Sita meletakkan Sita, akan tetapi yang benar adalah jual beli tersebut dilakukan ketika sedang terjadi sengketa hukum antara Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / Ny. Josepa Fransisca Maria Ismael /





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zuster Oeij / Zuster Oey, pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi DKI, dengan demikian Pelawan/ Tergugat Rekonvensi tidak termasuk kriteria pembeli beritikad baik, (jual beli dilakukan pada saat sengketa terjadi) sehingga otomatis melanggar sah nya suatu perjanjian / perikatan karena MELANGGAR CAUSA HALAL dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahnya suatu perikatan. Dengan kata lain, Jual Beli yang dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan/Tergugat Rekonvensi sejak awal mula telah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH, dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----

13. Bahwa, TIDAK BENAR dalil Pelawan / Tergugat Rekonvensi dalam poin No. 8 perlawanan tertanggal 04 Pebruari 2015 dengan Register 59/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Pst yang mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut dengan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan mendalilkan memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa tanggal 23 Maret 1983 dengan surat ukur No. 326/1983, karena:-----

- Sertipikat Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa telah lama berakhir Hak-nya yaitu sejak 22 Maret 2003 dan TIDAK DAPAT DIPERPANJANG sampai sekarang ini. (lihat SKPT ke 3 yang dimohonkan oleh Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi dari BPN Jakarta Pusat).-----
- Permohonan hak itu diajukan pada tanggal 10 Juni 1982, oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey, pada waktu Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST sedang berlangsung dengan Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, karena Gugatan telah dimasukkan pada tanggal 01 Maret 1982 dengan register Perkara No. 116/1982

PDT.G/PN.JKT.PST dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Desember 1982, sementara Sertipikat Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa atas nama Josepa Fransisca Maria Ismael / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi terbit pada tanggal 23 Maret 1983, sehingga jelas sekali penerbitan Ex-SHGB 1125/Kebon

hal 21 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelapa tersebut mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / CACAT HUKUM / TIDAK SAH dan Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perikatan / Cacat Hukum sejak awal; dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya ;-----

- Risalah Pemeriksaan Tanah dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah yang bersangkutan pada tanggal 31-08-1982, juga pada saat Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST sedang berlangsung antara Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey, maka hal ini juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / TIDAK SAH, CACAT HUKUM dan Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata / Cacat Hukum sejak awal; dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya ;-----
- Ikhtisar tentang permohonan dari Walikota Jakarta Pusat cq Kepala Kantor Agraria tanggal 31-08-1982 No. 1350/1982, juga dibuat pada saat Perkara No.116/1982 PDT.G/PN.JKT PST sedang berlangsung, antara Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey, maka ikhtisar yang dibuat oleh Walikota kepada Kepala kantor Agraria juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata / Cacat Hukum sejak awal; dan patut Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya ;-----
- Surat Walikota Jakarta Pusat cq Kepala Kantor Agraria tanggal 2- 9-1982 No.708/I/HGB/P/2/1982 juga dibuat saat sengketa antara Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey sedang berjalan, maka hal ini



juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) /  
Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH

Perdata / Cacat Hukum sejak awal dan patut Batal Demi Hukum  
dengan seluruh akibat hukumnya ;-----

- Bahwa penerbitan Ex-SHGB No.1125/Kebon kelapa dibuat berdasarkan SK Gubernur DKI No. 374/91/I/HGB/P/1/1983, patut diduga dipenuhi dengan data / dokumen / unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), baik secara Perdata dan/ atau pun secara Pidana, baik secara bersama-sama dan/atau pun secara sendiri sebagaimana yang dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey dan dimohonkan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey ketika Perkara No. 116/1982 PDT.G./PN JKT.PST sedang berjalan, maka hal ini juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata / Cacat Hukum sejak awal; dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya, mengingat pertimbangan sebagai berikut:---

- > Bahwa dalam poin a SK Gubernur DKI No. 374/91/I/HGB/P/1/1983: Bahwa SKPT atas nama Pemohon / Josefa Fransisca Maria Ismael dibuat tanggal 21-10-1980 No. 4716/X/P/1980, dengan keterangan yang tidak benar yang menjelaskan bahwa tanah yang dimohon adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, semula bekas Eigendom Verponding No.9599, tertulis atas nama Lim Beng Giok, Lim Hoat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee, yang telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 24-09-1980, dan berdasarkan Keppres No.32 tahun 1979 jo. Permendagri No.3 tahun 1979 tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, hingga kini belum dikeluarkan sertifikatnya;-----

hal 23 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SKPT atas nama Josefa Fransisca Maria Ismael/Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi tersebut dibuat LEBIH KEMUDIAN, karena sebenarnya Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi telah LEBIH DULU memiliki 2 (dua) SKPT sebelum Terlawan tersita / Turur Tergugat Rekonvensi / Ny. JF Maria Ismael / Ny. Josepa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey, mohon SKPT di Kantor Agraria Jakarta Pusat, yaitu :----
- b. SKPT ke 1, tanggal 6 Juli 1931, sub-nomor 735 , yang duraikan dan dijelaskan di dalam Akta Milik Eigendom No. 1104 tanggal 14 juli 1931 yang diberikan oleh penyimpan Kadaster setempat sebagai bukti penyerahan pemilikan “ Eigendom” dari Persil yang dibicarakan di muka, karena itu setidaknya atas PERSIL / TANAH Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat tersebut, telah terbit SKPT di Propinsi Jawa Barat, Residensi Batavia, Kabupaten Batavia, Distrik Batavia, wilayah (wijk) Kebon Kelapa, yang dijelaskan lebih luas di dalam surat ukur tertanggal 30 Agustus 1929 sub nomor 398, dengan luas TANAH 898 m2, di Kadaster bagian Kota dan bagian Kota Satelit, Sektie M/No 1352, di Verponding terdaftar di bawah nomor 9599 dan lagi pula pada periode 1928 sampai dengan 1932 ditaksir bernilai seharga 10.800 gulden, (lokasi tersebut sekarang ini dikenal dengan Jalan Batu Ceper No. 48, Kebon Kelapa, Jakarta Pusat);-----
- c. SKPT Ke 2 adalah SKPT No.684/III/P/1980 tanggal 6-3-1980 atas nama Pemohon Lim Beng Giok / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi , untuk Permohonan Hak; dan dijelaskan dalam SKPT tersebut Tanah belum bersertipikat ?!! .-----
- d. SKPT ke-3 adalah SKPT No. 67/JPA/I/2008 tanggal 04-06- 2008, yang menjelaskan status hak , bahwa Ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa atas nama Lim Setiawan yang diperoleh dari Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang proses penerbitnya SHGB nya terdapat CACAT FORMIL / CACAT HUKUM sejak awal, terbukti sejak tanggal 22-03-2003 SHGB No. 1125/Kebon Kelapa dan/atau ex SHGB No. 1125/Kebon Kelapa TIDAK DAPAT DIPERPANJANG, berarti ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa telah GUGUR / Hapus dan menjadi Batal Demi Hukum, dengan segala akibat hukumnya;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa, dengan demikian SKPT Lim Beng Giok / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, telah terbit / dikeluarkan lebih dahulu dari pada SKPT atas nama Pemohon Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa, yaitu atas nama Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Perkara Pokok 116/1982PDT.G/ PN.JKT.PST / Ny. ER Maria Ismael / Josefa Fransisca Maria Ismael (Oei Josefa) / Zuster Oey / Zuzter Oeij adalah telah mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Cacat Hukum sejak awal, Tidak sah dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----
15. Bahwa, karena permohonan pengajuan permohonan Hak atas Tanah yang terletak di Jalan Batu Ceper No.8, Kel, Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat yang dimohonkan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi telah mengandung CACAT FORMIL / CACAT HUKUM sejak awal, Tidak Sah maka sudah sepatutnya dan selayaknya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa, yang terbit pada tanggal 23 Maret 1983 dengan Surat Ukur No.326/1983 yang adalah CACAT HUKUM, GUGUR dan Hapus serta menjadi Batal demi Hukum, yang mana Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa terbit atas nama Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Tergugat I dalam Perkara Pokok No.116/1982PDT.G/ PN.JKT.PST / Ny. ER Maria Ismael / Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oey / Zuzter Oeij adalah mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Cacat Hukum sejak awal, maka atas SHGB No.1125/Kebon Kelapa sejak awal CACAT FORMIL / CACAT HUKUM , GUGUR atau HAPUS dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya termasuk tetapi tidak terbatas dengan seluruh transaksi yang telah terjadi diantara-nya, JUAL BELI yang terjadi / berlangsung atas SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang Cacat Hukum tersebut dilakukan pada saat Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/ PN.JKT.PST telah diputuskan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Desember 1982 dan JUAL BELI nya sendiri dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Tergugat I dalam Perkara Pokok No.116/1982PDT.G/ PN.JKT.PST / Ny. ER Maria Ismael / Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oey / Zuzter Oeij dengan PELAWAN /

hal 25 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi dilakukan pada tanggal 29 Maret 1983 dengan Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir, dimana Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi pada waktu itu sedang proses Banding di Tingkat Pengadilan Tinggi atas perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST dengan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu jelas JUAL BELI tersebut mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Cacat Hukum sejak awal, Tidak Sah dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, termasuk Pengalihan yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983, Batal Demi Hukum;-----

16. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa, yang terbit pada tanggal 23 Maret 1983 dengan Surat Ukur No.326/1983, atas nama

Ny. Josepa Fransisca Maria Ismael / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang akhirnya dilaihan kepada Pelawan / Tergugat Rekonvensi, ini semuanya mengantung CACAT HUKUM (Formal DEFECT), jika kita lihat dan teliti dengan seksama dari seluruh prosedur proses penerbitnya, diantaranya sebagai berikut:-----

- a. Bahwa SK GUBERNUR DKI No.374/91/I/HGB/P/I/1983 tanggal 22 Maret 1983, dimana Permohonan dimohonkan oleh Josepa Fransisca Maria Ismael / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi pada tanggal 10-06-1982, pada waktu permohonan diajukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi, Terlawan Sita / Turut Tergugat Rekonvensi masih sedang bersengketa dengan Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST Gugatan Perkara Pokok tersebut telah didaftarkan pada tanggal 1 Maret 1982 dan akhirnya diputus oleh Majelis Perkara Pokok pada tanggal 6 Desember 1982. Permohonan hak / penerbitan Hak atas SHGB NO.1125/Kebon Kelapa oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi diterbitkan pada tanggal 23-03-1983, dengan demikian jelas terlihat Cacat Formil / Cacat Hukum / Tidak Sah sejak awal permohonan sampai dengan proses penerbitan sertipikat melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata tentang sah nya suatu perikatan, oleh karena itu mulai dari

### 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)





proses penerbitan SK Gubernur DKI No. 374/91/I/HGB/P/1/1983, yang menjadi dasar penerbitan SHGB No.1125/Kebon Kelapa, yang diikuti dengan transaksi Jual Beli dengan Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983, seluruhnya Cacat Hukum, Tidak Sah, dan otomatis menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.

b. Bahwa Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/PN.JKT PST telah didaftarkan pada tanggal 1 Maret 1982 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan demikian Perkara sengketa telah ada terlebih dahulu daripada proses permohonan hak atas Tanah oleh Ny. Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. ER MARIA Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Terlawan Tersita / Tergugat Rekonvensi, yang diajukan pada tanggal 10-06-1982 (cek SK Gubernur DKI yang menjadi dasar penerbitan SHGB no.1125/Kebon Kelapa).-----

c. Bahwa atas Risalah Pemeriksaan Tanah dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah yang bersangkutan pada tanggal 31-08-1982, juga pada saat Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST sedang berlangsung antara Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey, maka hal ini juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata / Cacat Hukum sejak awal; dan patut Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya ;-----

d. Bahwa atas Ikhtisar tentang permohonan dari Walikota Jakarta Pusat cq Kepala Kantor Agraria tanggal 31-08-1982 No. 1350/1982, juga dibuat pada saat Perkara No.116/1982 PDT.G/PN.JKT PST sedang berlangsung, antara Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey, maka ikhtisar yang dibuat oleh Walikota kepada Kepala kantor Agraria juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata / Cacat Hukum sejak awal; dan patut menjadi Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya ;-----

e. Bahwa atas Surat Walikota Jakarta Pusat cq Kepala Kantor Agraria tanggal 2-9-1982 No.708/I/HGB/P/2/1982 juga dibuat saat sengketa antara

hal 27 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey sedang berjalan, maka hal ini juga mengandung CACAT FORMIL (Formal Defect) / Melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata / Cacat Hukum sejak awal dan patut Batal Demi Hukum dengan seluruh akibat hukumnya ;-----

f. Bahwa dalam poin b SK Gubernur DKI No. 374/91/I/HGB/ P/1/1983, dijelaskan :-----

1. Bahwa di atas tanah dimaksud (Tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat) telah didirikan bangunan dengan idzin tanggal 18-2-1956 No. 353/R.B. tertulis atas nama Zuster Oeij yang telah berganti nama mejadi Ny .Josefa Fransisca Maria Ismael (pemohon) berdasarkan Surat Pernyataan ganti Nama dari walikota Jakarta Pusat tanggal 24-03-1967 No. 637/30/ DP/67;-----

2. Bahwa IMB Perubahan No. 353/R.B. tanggal 18-2-1956, yang dimohonkan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi /

Zuster Oeij pada tanggal 10 Desember 1955 adalah IMB perubahan untuk menutup serambi muka dan memasang dinding dst, dan IMB perubahan ini adalah IMB kepunyaan/ milik Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dan bukan kepunyaan Zuster Oeij / Zuster Oey / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi, terlihat / terbaca dari permohonan nya sebagai berikut: Maksudnya meminta izin untuk menutup serambi muka, dan memasang dinding di bagian dalam pada sebuah rumah yang terdiri dari tiang batu pelester, dinding Va batu atap genteng di atas tanah Partikelir kepunjaan LIEM BENG GIOK letaknya Djl. Batu Tjeper No. 48 Djakarta a.d.l. antara dijelaskan pada gambar-gambar yang terlampir ini.-----

Bahwa atas permohonan tersebut dikeluarkan IMB Perubahan No.353/R.B. pada tanggal 18 Februari 1956, yang terdaftar atas nama Zuster Oeij, karena dimohon oleh Zuster Oeij pada tanggal 10 Desember 1955, pada saat masa sewa antara pemohon IMB perubahan atas Rumah/ Bangunan Milik Lim Beng Giok/Terlawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyita /Penggugat Rekonvensi dengan pemohon Zuster Oei j/  
Zuster Oey / Ny Josefa Fransisca Maria Ismael/Terlawan Tersita /  
Turut Tergugat Rekonvensi.-----

3. Bahwa, masih dalam masa sewa atas tanah dengan berikut bangunan yang melekat diatasnya yang oleh umum dikenal / setempat dikenal dengan sebutan Persil / Tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Kel. Kebon Kelapa, kec. Gambir, Jakarta Pusat, tersebut dan dapat diduga dengan ITIKAD BURUK dan penuh dengan TIPU MUSLIHAT, Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER.Maria Ismael/ Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuter Oeij / Zuster Oey mengajukan permohonan hak atas tanah yang disewanya tersebut kepada Kantor Agraria/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, dimana salah satu dasar permohonan haknya dengan mempergunakan Surat idzin IMB Perubahan No.353/R.B tanggal 18 February 1956, yang terdaftar atas nama Zuster Oeij, yang akhirnya diterbitkan Ex - SHGB No.1125/Kebon Kelapa atas nama Josefa Frannsisca Maria Ismael, yang kemudian langsung dialihkan / langsung dijual kepada Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi pada tanggal 29 Maret 1983

dengan Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir, pada saat sengketa Perkara Pokok No.116/1982PDT.G/PN.JKT.PST masih sedang berlangsung dan diperiksa di tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI.-----

- g. Dalam poin c SK Gubernur DKI No 374/91/I/HGB/P/1/1983,dijelaskan:-
1. Bahwa berdasarkan Gambar Situasi dari Kepala Kantor agrarian Jakarta Pusat cq Kepala Seksi Pendaftaran tanah tanggal 3-5-1980 No.511/Sem/1980, luas tanah dimaksud adalah 904 M2 yang terkena rencana jalan seluas 153 m2, jadi tanah yang dapat diberikan haknya adalah 904 M2 - 153 m2 = 751 m2-----
  2. Bahwa, Ironis sekali ternyata Gambar Situasi / Surat Ukur yang dipakai oleh pemohon hak ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa atas nama Ny. ER. Maria Ismael / Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi adalah Gambar Situasi / Surat Ukur No.511/sem/ 1980 tanggal 3-5-1980 adalah Gambar Situasi milik / Kepunyaan Lim Beng Giok untuk permohonan hak atas tanah yang

hal 29 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimanipulasi dan disalahgunakan oleh Penyewa / Tergugat I (dalam Pokok  
Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST) Pemohon Hak / Ny. ER. Maria  
Ismael / Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey/ Terlawan  
Tersita / Turut Tergugat  
Rekonvensi.....

17. Bahwa, sampai saat ini ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapayang terbit  
tanggal 23 Maret 1983, yang diterbitkan berdasarkan SK Gubernur  
No.374/91/HGB/I/1983 yang mengandung CACAT FORMIL (FORMAL  
DEFECT) / CACAT HUKUM / TIDAK SAH sejak awal, dan telah berakhir  
haknya pada tanggal 22-3-2003, yang sampai saat ini tidak dapat diajukan  
perpanjangannya oleh Pelawan (Lim Setiawan) / Tergugat Rekonvensi,  
sehingga secara de facto Tanah/Persil Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa  
ini telah beralih haknya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara,  
disamping itu IMB yang diajukan oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi  
No. 10788/IMB/1984 tanggal 11 September 1984 yang dimohonkan  
dengan alas hak Ex-SHGB No.1125/kebon kelapa yang CACAT HUKUM /  
TIDAK SAH otomatis menjadi Batal Demi Hukum, karena dimohon pada  
saat sengketa / Perkara Pokok No.116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST sedang  
berlangsung, otomatis seluruh perijinan apapun yang beralaskan pada

alas hak yang Cacact Hukum / Tidak sah menjadi gugur dan menjadi Batal

Demi Hukum, dengan segala akibat Hukumnya.....

18. Bahwa, karena permohonan hak yang diajukan oleh Terlawan Sita / Turut  
Tergugat Rekonvensi pada Kantor Agraria / Badan Pertanaha Nasional  
Jakarta Pusat, sejak awal mengandung CACAT FORMIL / Formal Defect /  
CACAT HUKUM, dan melanggar Causa Halal pasal 1320 KUH Perdata,  
maka pengoperan hak atau Jual Beli yang dilakukan Terlawan Sita / Turut  
Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan/Tergugat Rekonvensi adalah  
mengandung CACAT HUKUM juga / TIDAK SAH dan mengandung Unsur  
Tipu Muslihat, maka Jual Beli yang dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut  
Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi juga  
CACAT HUKUM, TIDAK SAH dan menjadi GUGUR dan otomatis menjadi  
Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;.....



19. Bahwa, karena Jual Beli antara Terlawan Sita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Tekonvensi CACAT HUKUM, TIDAK SAH dan Batal demi Hukum, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya Akta Jual Beli No. 34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983 antara Terlawan Tersita Turut Tergugat dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi Batal Demi Hukum dan/atau dinyatakan TIDAK SAH dan menjadi menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya atau dengan kata lain dianggap tidak pernah terjadi Jual Beli menurut Hukum antara Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi;-----
20. Bahwa, oleh karena Jual Beli No. 34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983 yang dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi TIDAK PERNAH TERJADI karena Cacat Hukum, Tidak sah dan menjadi Batal Demi Hukum , maka sudah sepatutnya dan sepantasnya perlawanan yang diajukan oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi dinyatakan DITOLAK dengan segala akibat hukumnya.-----
21. Bahwa tindakan Sdr. Budi Rahardjo selaku Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memberitahukan teguran/Aanmaning (peringatan Teguran) atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST atas lokasi Persil / Tanah, setempat dikenal dengan Jalan Batu Ceper No.48, Kel. Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat adalah sudah tepat dan benar;-----
22. Bahwa tindakan Sdr. Budi Rahardjo selaku Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memberitahukan perihal Sita Eksekusi pada tanggal 29 Januari 2015 berdasarkan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST atas lokasi Persil/Tanah, setempat dikenal dengan Jalan Batu Ceper No.48, Kel. Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat adalah sudah tepat dan benar;-----
23. Bahwa untuk lebih memperjelas dan supaya tidak terjadi lagi salah persepsi / salah mengerti / salah memahami, salah interpretasi, maka sudah seharusnya (sejak semula) Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjalankan Putusan No. 116/1982 PDT.G/JKT.PST tanggal 6 Desember 1982 yang telah memiliki Kekuatan Hukum Tetap (In Kract Van gewijsde)

hal 31 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan Sita atas TANAH Dan BANGUNAN beserta segala turutannya yang berdiri di atasnya, dengan demikian maka Penggugat Rekonvensi / Terlawan Penyita mohon agar dapat diletakan SITA terhadap TANAH dan BANGUNAN secara sekaligus, mengingat azas yang dianut dalam hukum Pertanahan Nasional adalah azas Vertikal dan bukan pemisahan asas horizontal, dengan demikian maka eksekusi pengosongan terhadap TANAH dan BANGUNAN-nya dapat dilaksanakan secara sekaligus, mengingat sejak semula TANAH Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat adalah Milik Penggugat Rekonvensi / Terlawan Penyita;-----

24. Bahwa, perlawanan pada azasnya TIDAK MENANGGUHKAN EKSEKUSI sesuai dengan ketentuan pasal 207 ayat (3) HIR dan 227 Rv, dengan demikian Eksekusi No.110/Eks atas Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/ PN JKT PST DAPAT DILAKSANAKAN sesuai dengan ketentuan yang berlaku;-----
25. Bahwa, sesuai dengan pasal 1, Keppres No.32 tahun 1979 jo. Permendagri No.3 tahun 1979, yang dipergunakan oleh Kantor Agraria / Badan Pertanahan Nasional dipergunakan secara khusus untuk tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang sertifikatnya telah terbit dan masa berlakunya /haknya telah berakhir, sehingga menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;-----
26. Bahwa ternyata untuk Persil / Tanah yang berlokasi di Jakan Batu Ceper No.48 , Jakarta Pusat ini BELUM BERSERTIPIKAT, sehingga TIDAK ADA HAK yang berakhir, dan BUKAN TANAH yang dikuasai langsung oleh Negara, jadi penerapan Keppres No.32 tahun 1979 adalah Keliru, CACAT HUKUM dan Batal Demi Hukum, karena atas Persil Jalan Batu Ceper No.48 ini TELAH ADA HAK YANG MELEKAT bersamaan dengan:-----

“AKTA MILIK EIGENDOM ’No. 1104, tanggal 14 Juli 1931, seluas 898m2 ; yang telah dibeli secara TERANG dan TUNAI oleh Lim Eng Hiong untuk dan atas nama anak-anaknya , yaitu Lim Beng Giok (ayah Santoso), Lim Hoat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee dari Penjual yang bernama Said Aboebakar bin Hoesein bin Tahir Alatas dan Said Moechsin bin Hoesein bin Tahir Alatas, Pedagang, keduanya tinggal di Batavia pada waktu itu , yang menurut akta-akta milik “Eigendom” tersebut: terdiri dari SATU

### 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)





PEKARANGAN di atas mana terdapat satu rumah batu dan bangunan tambahan dengan ditutupi genteng, yang ternyata terletak menurut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) di Propinsi Jawa Barat, Residensi Batavia, Kabupaten Batavia, Distrik Batavia, wilayah (wijk) Kebon Kelapa, yang dijelaskan lebih luas di dalam surat ukur tertanggal 30 Agustus 1929 sub nomor 398, dengan luas TANAH 898 m<sup>2</sup>, di Kadaster bagian Kota dan bagian Kota Satelit, Sektie M/No 1352, di Verponding terdaftar di bawah nomor 9599 dan lagi pula pada periode 1928 sampai dengan 1932 ditaksir bernilai seharga 10.800 gulden, (lokasi tersebut sekarang ini dikenal dengan Jalan Batu Ceper No. 48, Kebon Kelapa, Jakarta Pusat).-----  
Selanjutnya para penghadap menjelaskan bahwa jual dan beli ini terjadi seharga 9.000 gulden (sembilan ribu gulden), uang pembelian mana oleh para pembeli telah dilunasi dan dibayar kepada para penjual karenanya mereka bersedia menyerahkan dan membalik nama persil yang diuraikan di muka kepada para pembeli tersebut, sebagaimana mereka dengan ini berjanji melepaskannya menurut hukum.-----

Menghadap pula di hadapan saya, LIM ENG HIONG, pedagang, bertempat tinggal di Batavia dan dikenal oleh saya, dalam hal ini bertindak sebagai ayah dari dan dengan demikian memperhatikan kepentingan dari anak-anak di bawah umur yaitu : Lim Beng Giok, Lim Hoat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee tersebut di muka. , ... dstnya ..----

27. Bahwa, dengan demikian apabila telah ADA HAK YANG MELEKAT / hak Kepemilikan berdasarkan Akta Otentik, karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang pada waktu itu, sehingga dengan demikian Akta Otentik dan/ atau Akta Milik Eigendom tersebut hak kepemilikannya adalah SEMPURNA dan tidak bisa dibatalkan secara sepihak hanya dengan permohonan hak dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang patut diduga penuh dengan ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK / TIPU MUSLIHAT pada saat proses permohonan hak sebagaimana yang

telah diuraikan di atas, dan dihapuskan secara sepihak dengan SK Gubernur DKI No. 374/91/I/HGB/P/1/1983 yang ternyata patut diduga penuh dengan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) baik secara Perdata maupun secara Pidana yang dilakukan oleh pemohon

hal 33 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. ER Maria Ismael / Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi sehingga dengan demikian dengan sebenar-benarnya SK Gubernur DKI No. 374/91/I/HGB/P/1/1983 Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, sehingga otomatis produk penerbitan SHGB No.1125/Kebon Kelapa / Ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapa, yang terbit berdasarkan SK Gubernur No. 374/91/I/HGB/1/1983 yang CACAT HUKUM, TIDAK SAH / GUGUR dan menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----

28. Bahwa PENGHAPUSAN Hak yang melekat berdasarkan Akte Otentik / Akta Milik Eigendom yang dihapus begitu saja tanpa dasar dan alas hak yang sah menurut hukum, adalah CACAT HUKUM dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----
29. Bahwa, SK Gubernur DKI No. 374/91/HGB/I/1983 yang menghapus hak keperdataan yang melekat berdasarkan Akta Otentik dan/atau Akta Milik Eigendom yang dibuat oleh Pejabat Kadaster Pengadilan Negeri Batavia pada waktu itu adalah merupakan PELANGGARAN HAK AZASI MANUSIA dan PERAMPASAN HAK secara sepihak oleh pemohon hak SHGB No. 1125/ Kebon Kelapa / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael/ Zuster Oeij / Zuster Oey / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi, sekalipun Pemohon hak SHGB No.1125/Kebon kelapa bersembunyi dibalik SK Gubernur No. 374/91/HGB/I/1983 yang CACAT HUKUM sebagai dasar permohonan haknya, oleh karena itu sudah sepatutnya dan sepantasnya SK Guberbur DKI No. 374/91/HGB/I/1983 yang CACAT HUKUM dinyatakan CACAT HUKUM, TIDAK SAH, GUGUR, dan menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----
30. Bahwa dengan demikian maka, atas Tanah Jalan Batu Ceper No 48, Jakarta Pusat wajib dikembalikan kepada keadaan semula, seperti sebelum terbitnya SHGB No. 1125/Kebon Kelapa, yang telah berakhir tanggal 22 Maret 2003 / Ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa, yag telah berakhir tanggal 22 Maret 2003 dengan segala akibat hukumnya;-----

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



31. Bahwa, perlawanan pada azasnya TIDAK MENANGGUHKAN EKSEKUSI sesuai dengan ketentuan pasal 207 ayat (3) HIR dan 227 Rv, dengan demikian Eksekusi No. 110/Eks atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST tanggal 6 Desember 1982 adalah tepat dan benar serta harus dilaksanakan, dan tidak ada alasan dari penghuni dan/atau siapa saja yang mengaku sebagai penghuni Jalan batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat dan/atau SIAPA SAJA yang mengaku berhak atas Tanah dan Bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat menghentikan Eksekusi Pengosongan Tanah dan Bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat dengan alasan apapun juga, terlebih dengan alasan :-----  
bahwa “tanah dan bangunan yang ada sekarang di jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat adalah milik Pelawan (Lim Setiawanj/Tergugat Rekonvensi, maka perintah penyitaan tersebut tidak dapat dilaksanakan mengingat barang yang hendak disita sudah tidak ada” PADAHAL:-----  
Telah diakui secara nyata dan tegas bahwa Pelawan / Tergugat Rekonvensi di halaman 4 poin 11 dinyatakan sebagai berikut:-----  
- “Rumah yang dahulu disengketakan sudah tidak ada karena telah dibongkar oleh pemilik baru “-----  
> Bahwa Rumah milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi sebenarnya ADA (BUKAN TIDAK ADA) namun telah dibongkar oleh orang yang mengaku sebagai pemilik baru yang tidak sah / Pelawan / Tergugat Rekonvensi / Lim Setiawan ; dengan demikian maka jelas sekali Pelawan / Tergugat Rekonvensi/Lim Setiawan telah melakukan TINDAKAN PIDANA dan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, mengingat Rumah milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi yang telah diputus dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN JKT PST telah dibongkar tanpa hak oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi / Lim Setiawan sebagai orang yang mengaku sebagai pemilik baru .-----  
• Pelawan / Tergugat Rekonvensi / Lim Setiawan telah mengambil tanpa hak yang sah, mengelapkan dan menghilangkan rumah milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi.-----

hal 35 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian, Pelawan / Tergugat Rekonvensi TELAH MENGAKU secara jelas dan tegas telah melakukan “ Perbuatan Melawan Hukum”, yaitu mengambil tanpa hak yang

sah, menggelapkan dan menghilangkan Rumah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi / Lim Beng Giok / Penggugat asal dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde) tersebut, maka atas perbuatan tindak Pidana Pengelapan, Pencurian dan Penghilangan Barang Bukti / Rumah milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi tersebut Pelawan / Tergugat Rekonvensi / Lim Setiawan wajib dalam waktu selambatnya 3 X 24 jam setelah Putusan ini dibacakan / diputuskan untuk segera merobohkan bangunan apapun yang ada / berdiri di atas Tanah / Persil Jalan Batu Ceper No.48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat; dan selambatnya dalam waktu 3 x 24 jam membangun kembali bangunan yang sama dengan aslinya / rumah semula / rumah lama milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, dan menyerahkannya kepada Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi (Santoso) sebagai satu-satunya Ahli Waris yang berhak sesuai dengan bunyi Putusan Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST.-----

- Bentuk bangunan yang ada sekarang pemiliknya berbeda, bukan milik Termohon eksekusi (foto copy IMB bangunan terlampir)-----
- Bahwa Bangunan yang ada sekarang tentu saja tidak sama/ berbeda dengan rumah asal milik Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi mengingat rumah milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi sudah dirampas, diambil tanpa hak yang sah dan dihilangkan / dibongkar oleh Pelawan/ Tergugat Rekonvensi secara TANPA HAK dan melanggar Putusan Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN JKT Pusat yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde);-----
- Bahwa perlu diketahui Bangunan yang sekarang ada dan berdiri diatas Persil/Tanah Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat berdiri dengan IMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baru No. 10788/IMB /1984 tanggal 11 September 1984 yang dimohon oleh Terlawan / Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum karena alas hak yang sah Jual Beli (tidak sah) antara Pelawan / Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi adalah Cacat Hukum, Tidak sah dan

Batal Demi Hukum, serta berdiri di atas Tanah alas Hak Ex SHGB No.1125,/Kebon Kelapa atas nama Terlawan Tersita / Pturut Tergugat Rekonvensi yang CACAT HUKUM, TIDAK SAH , dan Batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya yang kemudian langsung dialihkan oleh Terlawan Penyita / Turut Tergugat Rekonvensi kepada Pelawan/ Tergugat rekonvensi/ Lim Setiawan juga secara Melawan Hukum dan Cacat Hukum, sehingga apapun yang dilakukan dengan dasar/alas Hak Ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang Cacat Hukum menjadi Cacat Hukum, Tidak Sah, Gugur dan Batal Demi Hukum, dengan segala akibat hukumnya, termasuk IMB No.10788/IMB/1984 tanggal 11 September yang berdiri di atas alas hak Ex SHGB no. 1125/Kebon Kelapa menjadi Cacat Hukum, Tidak Sah, Gugur dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat Hukumnya.-----

- Tanah dimana rumah sengketa dahulu berdiri, kini pemiliknya juga lain (copy sertipikat tanah terlampir);-----

> Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka mengingat Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1984 dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi, dilakukan pada saat Pokok Perkara No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT PST sedang dalam proses Banding di Tingkat Pengadilan Tinggi DKI (sedang sengketa) maka otomatis transaksi apapun yang dilakukan pada saat sengketa menjadi CACAT HUKUM, TIDAK SAH dan Batal Demi Hukum, demikian juga dengan JUAL BELI yang dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat dengan Pelawan/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli No.34/3/1983/Gambir

hal 37 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI

### 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)





tanggal 29 Maret 1983 dilakukan pada saat Proses Hukum berjalan / sengketa berlangsung, maka otomatis Jual Beli tersebut dianggap TIDAK SAH, CACAT HUKUM dan Batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, oleh karena itu maka Pemilikan yang didalilkan oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi menjadi CACAT HUKUM, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya.-----

32. Bahwa, Tanah/Persil Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat masih tetap ada dan tidak pernah sengketa karena Tanah / Persil tersebut adalah

miliknya Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi/Milik Pengugat asal dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/ PN.JKT.PST tanggal 6 Desember 1982 Jo. Putusan Banding No. 395/1983/PT. Perdata Jo. Putusan Kasasi MA-RI No. 143 K/PDT/1984 Jo. Putusan PK No.362 PK/Pdt/1985 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde);-----

33. Bahwa, Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 18 Februari 1986 No.W7.Dc.HT/726/II/1986.01; Perihal Pelaksanaan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan No. 180/1985 Eksekusi Jakarta Pusat (hal 2), antara lain menyatakan :-----

Dari berkas perkara ternyata bahwa rumah sengketa tidak diletakan sita jaminan dan tanah dimana bangunan tersebut berdiri , tidak menjadi sengketa karena pokok gugatan adalah soal sewa menyewa rumah (karena sejak awal mula Tanah / Persil Jalan batu Ceper No.48, Jakarta Pusat TIDAK SENGKETA dan Tanah / Persil Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat adalah milik / kepunyaan Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi).-----

34. Bahwa, kemudian proses eksekusi ditingkatkan pada tahap Sita Eksekusi atas rumah sengketa, seperti tertuang dalam ketetapan No. 180/1985 Eks.

35. Bahwa, lebih lanjut Juru sita berdasarkan ketetapan tersebut di atas, datang ke alamat Jalan batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, menemukan data-data sebagai berikut:-----

“Rumah yang dahulu disengketakan sudah tidak ada karena sudah dibongkar oleh pemilik baru”,-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebenar-benarnya RUMAH yang akan di-eksekusi tersebut ADA dan Bukan TIDAK ADA sebagaimana yang didalilkan oleh Pelawan/ Tergugat Rekonvensi, karena rumah tersebut telah dibongkar secara melawan hukum oleh Pelawan/Tergugat Rekonvensi secara tidak sah. Kalaupun Rumah nya sudah tidak ada maka Tanah (Persil Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat) masih ada dan wajib diserahkan kepada Pelawan Penyita / Penggugat Rekonvensi!!!-----

Karena bunyi amar Putusan salah satunya jelas mengatakan sebagai berikut:-----

“Menghentikan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat”

“Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II dan III dan SIAPA SAJA yang

mendapat hak daripadanya, menyerahkan rumah jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat.”-----

36. Bahwa dari sejak awal mula Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael jelas MENGAKUI dan TIDAK MEMBANTAH sedikitpun bahwa Tanah / Persil Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat tersebut adalah benar miliknya Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi / LIM BENG GIOK, yang telah disewa berikut bangunan / rumah oleh Penyewa / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey sejak tahun 1955, yang kemudian mengajukan IMB Perubahan untuk menutup serambi muka dan memasang dinding setengah tembok, sesuai dengan IMB Perubahan No. 353/R.B. tanggal 18 Februari 1956;-----

37. Bahwa dengan demikian maka Tanah / Persil Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat adalah benar sejak semula milik kepunyaan Lim Beng Giok / Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi, yang disewa oleh Penyewa / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. Er Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael berikut bangunan / rumah yang telah diubah dengan IMB perubahan No. 353/R.B. tanggal 18 Februari 1956, yang ternyata kemudian hubungan sewa menyewa rumah ini telah diputus dengan Putusan PN Jakarta

hal 39 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat No., 116 /1982 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap / In Kracht Van Gewijsde;-----

38. Bahwa, dalam hubungan sewa menyewa ini, badan Pertanahan Nasional memiliki azas Vertikal dan bukan horizontal, sama dengan jual beli:-----

“ Tanah berikut segala sesuatu yang ada dan yang akan ada / berdiri di atasnya”,-----

Bahwa, sewanya tidak hanya bangunannya saja atau rumahnya saja, akan tetapi satu kesatuan tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, (termasuk bangunan / Tanam tumbuh / pohonan.-----

Bahwa, oleh karena itu agar dikemudian hari tidak timbul salah persepsi dan salah pengertian karena keliru memahami Pokok Perkara : Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, kami mohon dapat dilakukan SITA tidak hanya atas bangunan-nya saja, tetapi berikut Tanah / Persil, untuk menjaga segala kemungkinan dan ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK dan/atau segala akal licik / TIPU MUSLIHAT dari Pelawan/Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapat hak

dari Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau Pelawan / Tergugat Rekonvensi dan melindungi kepastian hukum dari Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi, maka perlu dilakukan SITA / SITA EKSEKUSI secara utuh dan menyeluruh atas TANAH dan BANGUNAN Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat secara langsung , segera dan dapat dijalankan terlebih dahulu, dan tidak perlu menunggu Putusan atas Perkara Perlawan ini selesai.-----

39. Bahwa, karena Perlawanan yang diajukan oleh pelawan tidak berdasarkan pada aturan yang sebenarnya akan tetapi dilakukan dengan dasar/alas hak yang TIDAK SAH , CACAT HUKUM dan Batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, termasuk tetapi tidak terbatas dasar perolehan Pelawan/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli yang CACAT HUKUM, dan Batal Demi Hukum, serta dibeli dari orang yang tidak sah / bukan dari pemilik yang sebenarnya tetapi dari Penyewa / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang telah dihukum dan diputus hubungan hukumnya dengan Putusan Pengadilan Negeri No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST, dan mengingat



Jual Beli dilakukan dengan Melanggar CAUSA HALAL dalam pasal 1320 KUH Perdata salah satu syarat sahnya perikatan, yaitu dilakukan pada waktu Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi sedang berperkara di tingkat Banding PT DKI dengan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, sehingga otomatis Jual Beli Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi adalah TIDAK SAH, CACAT HUKUM, Gugur dan Batal Demi Hukum, maka untuk menjaga dan menghindarkan segala kemungkinan tindakan Pelawan / Tergugat Rekonvensi yang dapat menimbulkan kerugian yang lebih banyak lagi bagi Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi, maka Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan Sita secara utuh atas Tanah dan Bangunan Persil / Tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, secara sekaligus hal ini untuk mempertegas tindakan Sita dari Juru Sita yang sudah seharusnya telah dilakukan/dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.116/1982/Pdt.G/PN.Jkt.Pst tanggal 6 Desember 1982 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;-----

DALAM REKONVENSI-----

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Konvensi merupakan satu

kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan dengan Rekonvensi;-----

2. Bahwa, pada dasarnya perlawanan diatur dalam pasal 136 HIR ayat (6);---
3. Bahwa, dalam pasal 379 Reglement op de Rechtsvordering ("Rv"), menyatakan tata cara pemeriksaan perkara gugatan biasa berlaku sepenuhnya terhadap gugatan perlawanan, baik yang berbentuk derden verzet (perlawanan pihak ketiga) atau partay verzet (perlawanan para pihak), hal ini berarti hukum memperbolehkan Terlawan Penyita? Prnggugat Rekonvesi mengajukan Gugatan Rekonvensi atas Gugatan Perlawanan terhadap eksekusi;-----

4. Bahwa, Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi / Penggugat asal dalam Perkara Pokok No. 116/1982.PDT.G/PN.JKT.PST tgl 6 Des 1982 Jo. No. 395/1983. PT. Perdata Jo. No. 143 K/PDT/1984 Jo. 362 PK/Pdt/1985 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap adalah pemilik yang sah dari Tanah/Persil dan Bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper No.48, Kel. Kebon Kelapa, Kec.

hal 41 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



Gambir, Jakarta Pusat yang disewa oleh Penyewa / Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi/ Ny. ER Maria Ismael/Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael/Zuster Oeij/ Zuzter Oey, dimana hubungan hukum sewa menyewa dari Penyewa / Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi telah diputus dan diakhiri sebagaimana amar Putusan dalam Pokok Perkara Nomor 116/1982/PDT.G/PN.JKT PST tanggal 6 Desember 1982, yang telah berkekuatan Hukum Tetap, yang antara lain berbunyi :---

“ Menghentikan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat”  
“Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II dan III dan SIAPA SAJA yang mendapat hak daripadanya, menyerahkan rumah jalan Batu Ceper no.48, Jakarta Pusat.”-----

5. Bahwa, kemudian Penyewa / Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi / (Tergugat I dalam Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN. JKT. PST tanggal 6 Desember 1982 Jo. No.395/1983.PT.Perdata Jo. No. 143 K/PDT/1984 Jo. 362 PK/Pdt/1985 yang telah berkekuatan Hukum Tetap) atau Ny. ER Maria Ismael / Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael/Zuster Oeij/Zuzter Oey, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan melakukan Jual Beli yang CACAT HUKUM atas Tanah/Persil dan Bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat tersebut (yang masih dalam proses sengketa dengan Lim Beng Giok Cs / Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi, pada waktu itu sedang dalam

proses Banding di Pengadilan Tinggi DKI) dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi / Lim Setiawan;-----

6. Bahwa dengan demikian Pelawan / Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi baik secara sendiri-sendiri dan /ataupun secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi selama hampir 33 (tiga puluh tiga) tahun sejak tahun 1982 sampai dengan Gugatan Rekonvensi ini dilaksanakan.-----

7. Bahwa, kepemilikan Santoso sebagai Ahli Waris dari Lim Beng Giok Cs adalah sebagai berikut:-----





Lim Beng Giok Cs memiliki Tanah dan Bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, berdasarkan Akta Milik "Eigendom" No. 1104, tanggal 14 Juli 1931, seluas 898 m2 ; yang telah dibeli secara TERANG dan TUNAI oleh Lim Beng Giok (ayah Santoso), Lim Hioat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee dari Penjual yang bernama Said Aboebakar bin Hoesein bin Tahir Alatas dan Said Moechsin bin Hoesin bin Tahir Alatas, Pedagang, keduanya tinggal di Batavia pada waktu itu , yang menurut akta-akta milik "eigendom" tersebut: terdiri dari SATU PEKARANGAN di atas mana terdapat satu rumah batu dan bangunan tambahan dengan ditutupi genteng, yang ternyata terletak menurut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) di Propinsi Jawa Barat, Residensi Batavia, Kabupaten Batavia, Distrik Batavia, wilayah (wijk) Kebon Kelapa, yang dijelaskan lebih luas di dalam surat ukur tertanggal 30 Agustus 1929 sub nomor 398, dengan luas TANAH 898 m2, di Kadaster bagian Kota dan bagian Kota Satelit, Sektie M/No 1352, di Verponding terdaftar di bawah nomor 9599 dan lagi pula pada periode 1928 sampai dengan 1932 ditaksir bernilai seharga 10.800 gulden, (lokasi tersebut sekarang ini dikenal dengan Jalan Batu Ceper No. 48, Kebon Kelapa, Jakarta Pusat). Selanjutnya para penghadap menjelaskan bahwa jual dan beli ini terjadi seharga 9.000 gulden (sembilan ribu gulden), uang pembelian mana oleh para pembeli telah dilunasi dan dibayar kepada para penjual karenanya mereka bersedia menyerahkan dan membalik nama persil yang diuraikan di muka kepada para pembeli tersebut, sebagaimana mereka dengan ini berjanji melepaskannya menurut hukum.-----

Menghadap pula di hadapan saya, LIM ENG HIONG, pedagang, bertempat tinggal di Batavia dan dikenal oleh saya, dalam hal ini bertindak

sebagai ayah dari dan dengan demikian memperhatikan kepentingan dari anak-anak di bawah umur Lim Beng Giok, Lim Hoat Nio, Lim Ek Nio dan Lim Tek Kee tersebut di muka. , ... dstnya ...-----

8. Bahwa, atas Tanah/Persil dan Bangunan yang disewa oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER Maria Ismael / Ny. JF. Maria Ismael/ Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey masih dalam jangka waktu masa sewa menyewa dengan Terlawan Penyita /

hal 43 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi / Lim Beng Giok Cs mengajukan perubahan bangunan pada Instansi / Dinas terkait di Jakarta, sebagai mana suratnya sebagai berikut:-----

Maksudnya meminta izin untuk menutup serambi muka, dan memasang dinding di bagian dalam pada sebuah rumah yang terdiri dari tiang batu pelester, dinding V2 batu atap genteng di ohonan hak atas tanah Partikelir kepunjaan LIEM BENG GIOK letaknya Djl.Batu Tjeper No. 48 Djakarta a.d.l. antara dijelaskan pada gambar-gambar yang terlampir ini. Atas permohonan tersebut dikeluarkan IMB Perubahan No.353/R.B. tanggal 18 Februari 1956 , yang terdaftar atas nama Zuster Oeij, yang di mohon oleh Zuster Oeij pada tanggal 10 Desember 1955.-----

9. Bahwa, atas tanah dan bangunan tersebut telah disewakan kepada Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER. Maria Ismael/ Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey sejak tahun 1955;-----

10. Bahwa, selama jangka waktu masa sewa-menyewa Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny. ER. Maria Ismael/ Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey , pernah mengajukan perubahan IMB, kepada Instansi terkait sebagai berikut:-----

Maksudnya meminta izin untuk menutup serambi muka, dan memasang dinding di bagian dalam pada sebuah rumah yang terdiri dari tiang batu pelester, dinding  $\frac{1}{4}$  batu atap genteng di ohonan hak atas tanah Partikelir kepunjaan LIM BENG GIOK letaknya Djl. Batu Tjeper No. 48 Djakarta a.d.l. antara dijelaskan pada gambar-gambar yang terlampir ini;-----

11. Bahwa, atas permohonan Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi tersebut telah dikeluarkan IMB Perubahan No.353/R. tanggal 18 Februari 1956 , yang terdaftar atas nama Zuster Oeij, yang di mohon oleh Zuster Oeij pada tanggal 10 Desember 1955;-----

12. Bahwa, walaupun IMB perubahan telah keluar atas nama Terlawan

Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi yang didasarkan pada IMB semula atas nama Liem Beng Giok orang Tua dari Terlawan Penyita/Pengugat Rekonvensi, akan tetapi IMB perubahan ini tidak menjadikan bangunan tersebut menjadi milik Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi, Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan tetap milik orang tua Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi, hal ini dengan dibuktikan bahwa ternyata Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi masih melanjutkan membayar uang sewa rumah/ Bangunan tersebut sampai tahun 1979;-----

13. Bahwa, IMB perubahan atas nama Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi dengan No. IMB No. 353/R.B. tanggal 18 Februari 1956 (IMB Perubahan atas Tanah dan Rumah milik Lim Beng Giok Cs tertanggal 18 Februari 1956)) ini juga yang dipergunakan sebagai salah satu dasar Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi dalam permohonan penerbitan Ex- SHGB No.1125/Kebon Kelapa kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat atas nama Josefa Fransisca Maria Ismael (cek dan teliti point b dan poin c SK Gubernur DKI Jakarta No. 374/91/HGB/P/I/1983);-----

14. Bahwa, prosedur permohonan dan penerbitan Sertifikat Flak Guna Bangunan No.1125/kebon Kelapa tanggal 23 Maret 1983 dengan Surat Ukur No. 326/1983, atas nama Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi, sudah berakhir masa berlakunya pada 22 Maret tahun 2003 dan sampai sekarang TIDAK diperpanjang lagi karena tidak dapat diperpanjang disebabkan prosedur permohonan-nya pada waktu itu mengandung CACAT FORMIL / CACAT HUKUM, maka berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST Tanah dan Bangunan tersebut adalah benar milik dari Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi dan berdasarkan IMB Perubahan N0.353/R.B. adalah Tanah Milik Lim Beng Giok/Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi;-----

15. Bahwa, disamping berdasarkan IMB No.353/R.B. tanggal 18 Februari 1956 , yang menjelaskan bahwa Tanah dan Bangunan adalah milik Lim Beng Giok, dasar dari kepemilikan atas PERSIL / TANAH dan Bangunan Rumah Tinggal Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, Pelawan Penyita/Penggugat Rekonvensi berdasarkan memiliki SKPT yang diajukan oleh Lim Beng Giok sebagai berikut:-----

SKPT ke 1, yang terdapat di dalam Akta Milik Eigendom 1104 tanggal 14 juli 1931 No. karena setidak-tidaknya atas PERSIL / TANAH Jalan Batu

hal 45 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ceper No. 48, Jakarta Pusat tersebut, telah terbit SKPT di Propinsi Jawa Barat, Residensi Batavia, Kabupaten Batavia, Distrik Batavia, wilayah (wijk) Kebon Kelapa, yang dijelaskan lebih luas di dalam surat ukur tertanggal 30 Agustus 1929 sub nomor 398, dengan luas TANAH 898 m2, di Kadaster bagian Kota dan bagian Kota Satelit, Sektie M/No 1352, di Verponding terdaftar di bawah nomor 9599 dan lagi pula pada periode 1928 sampai dengan 1932 ditaksir bernilai seharga 10.800 gulden, (lokasi tersebut sekarang ini dikenal dengan Jalan Batu Ceper No. 48, Kebon Kelapa, Jakarta Pusat);-----

SKPT Ke 2 adalah SKPT No. 684/III/P/1980 tanggal 6-3-1980 atas nama Pemohon Lim Beng Giok , untuk Permohonan hak atas Tanah yang dimohon sebelum Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi memohon SKPT kepada Kantor Agraria / Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat.-----

SKPT ke-3 adalah SKPT No. 67/JPA/I/2008 tanggal 04-06-2008, yang menjelaskan status hak , bahwa Ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa atas nama Lim Setiawan yang diperoleh dari Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi yang proses penerbitnya SHGB nya terdapat CACAT FORMIL / CACAT HUKUM sejak awal, terbukti sejak tanggal 22-03-2003 SHGB No. 1125/Kebon Kelapa dan/atau ex SHGB No. 1125/Kebon Kelapa TIDAK DAPAT DIPERPANJANG, berarti ex SHGB No. 1125/Kebon Kelapa telah GUGUR / Hapus dan menjadi Batal Demi Hukum, dengan segala akibat hukumnya.-----

16. Bahwa, karena Bangunan Rumah yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat adalah kepunyaan dari Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST tanggal 6 Desember 1982 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap;-----

17. Bahwa, karena rumah yang dimiliki oleh Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi telah diakui di bongkar oleh Pelawan/Tergugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya dan sepiutnya Pelawan/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan Tanah dan Bangunan tersebut seperti semula, sama persis;-----

### 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)



18. Bahwa, Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi khawatir hak akan tanah tersebut nantinya akan dialihkan pada pihak lain yang tidak berkepentingan, maka Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi mohon

kepada kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk meletakkan Sita atas sebidang Tanah berikut segala sesuatu yang ada dan melekat di atasnya, yang terletak di :-----

Jalan Batu Ceper No.48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat;-

19. Bahwa, atas tindakan dan Perbuatan Melawan Hukum (baik secara Perdata / secara Pidana) yang telah dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau bersama-sama / sendiri sendiri dengan Pelawan/ Tergugat Rekonvensi selama 33 (tiga puluh tiga) tahun, yang mengakibatkan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian dan tidak dapat menggunakan ataupun memanfaatkan Tanah (Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat), miliknya, maka Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk dapat menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.25.000.000,- / bulan (Dua puluh lima juta rupiah per bulan) atau sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per tahun, terhitung sejak 1 Maret tahun 1982 sampai dengan Putusan ini berkekuatan Hukum Tetap atau jika dihitung sampai dengan 01 Juli 2015 telah berjumlah sebesar Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah), yang wajib dibayar secara tanggung renteng oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi bersama dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi secara sekaligus lunas selambatnya 3 x 24 jam setelah isi Putusan Perkara ini diputuskan / dibacakan. Apabila tanggal pelaksanaan pelunasan pembayaran kerugian materiil ini masih belum dilaksanakan maka seluruh kerugian materiil tersebut akan dihitung secara proporsional sampai dengan tenggang waktu pembayaran kerugian materiil ini dapat diselesaikan;-----

20. Bahwa, akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum baik secara Perdata dan/atau Pidana dan perlakuan dari Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi bersama dengan Pelawan / Tergugat disamping menimbulkan

hal 47 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian Materiil, Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian Immateril yang apabila diequivalenkan dengan nilai mata uang Rupiah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah)

yang wajib dibayar tanggung renteng oleh Pelawan / Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat

Rekonvensi secara bersama-sama dan/atau masing-masing memenuhi kewajibannya masing-masing secara sekaligus lunas selambatnya 3 x 24 jam setelah isi Putusan Perkara ini diputuskan / **dibacakan**;

21. Bahwa, karena Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi telah melakukan Jual Beli atas barang yang bukan menjadi haknya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta No. 116/1982 PDT.G/PN.JKT.PST. tanggal 6 Desember 1982 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde), maka Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi harus dihukum, bahwa Akta Jual Beli No. 34/3/1983/Gambir tanggal 29 Maret 1983 yang telah dilakukan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi, adalah Cacat Hukum, Tidak Sah, dan Batal Demi Hukum, dan oleh karenanya baik Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau Pelawan/Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripada Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau Pelawan / Tergugat Rekonvensi harus tunduk serta patuh pada seluruh isi putusan tersebut;-

22. Bahwa, karena Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi Khawatir Pelawan/Tergugat Rekonvensi dan/atau Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi putusan ini sebagaimana mestinya dan mengingat serta mempertimbangkan Putusan Perkara Pokok No. 116/1982 PDT.G/PN Jkt Pst tanggal 6 Desember 1982 yang telah tertunda selama hampir 33 tahun, maka dengan ini Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi meminta untuk menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi dan/atau Terlawan Tersita/ Turut Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dan/atau masing-masing membayar uang paksa (dwangsom) apabila terjadi kelalaian / keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp.25.000.000,- /hari (dua puluh lima juta rupiah per hari);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa, karena Gugatan Rekonvensi ini mengenai Hak Milik atas Tanah, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara SERTA MERTA (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum lain;-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi Mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilkan Perkara Perlawanan ini untuk dapat memutuskan sebagai berikut:-----

DALAM KONVENSI-----

DALAM EKSEPSI-----

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Terlawan Penyita/Penggugat Rekonvensi-----
- Menyatakan Perlawanan yang diajukan Pelawan/Tergugat Rekonvensi Ditolak-----

DALAM POKOK PERKARA-----

- Menyatakan Perlawanan yang dilakukan Pelawan/Tergugat Rekonvensi adalah Pelawan yang TIDAK BENAR dan BERITIKAD BURUK.-----
- Menyatakan Menolak Seluruhnya Perlawanan yang diajukan Pelawan / Tergugat Rekonvensi atas Permohonan Sita Eksekusi No. 110/2007 Eks.-----
- Menyatakan bahwa proses pensertipikat SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang dimohonkan oleh Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi / Ny.ER Maria Ismael / Ny.Josepa Fransisca Maria Ismael / Ny. JF Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey adalah Cacat Hukum, Tidak sah dan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.-----
- Menyatakan bahwa ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk dan atas nama Josefa Fransisca Maria Ismael (Zuster Oeij) / Maria Oeij dan telah habis masa berlakunya pada tanggal 22 Maret 2003, dan TIDAK DAPAT DIPERPANJANG karena proses

hal 49 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitannya mengandung cacat hukum dan otomatis Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.-----

- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.34/3//1983/Gambir, tanggal 29 Maret 1983 antara Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pelawan / Tergugat Rekonvensi mengandung cacat hukum dan otomatis Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.-----

- Menyatakan IMB No.10788/IMB/1984 yang terbit berdasarkan alas hak ex-SHGB No. 1125/Kebon Kelapa adalah TIDAK SAH, CACAT HUKUM karenanya menjadi Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, karena IMB 10788/IMB/1984 dimohon di atas alas hak yang Cacat Hukum.-----

## DALAM REKONVENSI-----

- Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Terlawan Penyita /Penggugat Rekonvensi.-----

- Menyatakan bahwa Pelawan / Tergugat Rekonvensi dan / atau

Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi baik secara sendiri-sendiri dan / atau secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terlawan Penyita / Peggugat Rekonvensi.---

- Menyatakan bahwa Pelawan / Tergugat Rekonvensi telah secara nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum menghilangkan, merampas dan membongkar Rumah Milik Terlawan Penyita/ Peggugat Rekonvensi tanpa hak yang sah.-----

- Menyatakan sah dan berharga Sita Eksekusi yang telah dilakukan dan oleh diletakan Juru Sita pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas Sebidang Tanah berikut dengan segala sesuatu yang melekat diatasnya yang oleh umum, setempat dikenal dengan sebutan Jalan Batu Ceper No. 48, Kel.Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat.-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Terlawan Penyita/ Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat, dengan segala akibat hukumnya. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Cacat Hukum SK Gubernur DKI No.374/91/HGB/P/I/1983 yang menjadi dasar proses penerbitan SHGB No. 1125/Kebon Kelapa, dengan segala akibat hukumnya.-----
- Menyatakan Batal Demi Hukum dan Cacat Hukum, penerbitan SHGB No. 1125/Kebon Kelapa atas nama Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Ny. ER Maria Ismael / Zuster Oeij / Zuster Oey dengan segala akibat Hukumnya.-----
- Menyatakan Batal Demi Hukum Sertipikat SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang telah berakhir haknya pada tanggal 22 -03-2003 tidak dapat diperpanjang karena Cacat hukum dengan segala akibat hukumnya. Menyatakan TIDAK SAH, dan Batal Demi Hukum Akta Jual Beli No.34/3/1983/ Gambir tanggal 29 Maret 1983, yang dilakukan oleh Pelawan/Tergugat Rekonvensi dengan Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi karena, Cacat Hukum dan dilakukan berdasarkan ITIKAD TIDAK BAIK / ITIKAD BURUK, Melanggar Causa

Halal Pasal 1320 KUH Perdata dan penuh dengan indikasi TIPU MUSLIHAT.-----

- Menyatakan Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang Tanah berikut dengan segala sesuatu yang melekat diatasnya yang oleh umum setempat dikenal dengan Jalan Batu Ceper No.48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Akta Milik Eigendom No. 1104 tanggal 14 Juli 1931.-----
- Menghukum Terlawan/Tergugat Rekonvensi dan/atau Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni kepada Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi segera, selambatnya dalam 8 (delapan) hari setelah isi putusan ini dibacakan/diputuskan SECARA SERTA

hal 51 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MERTA (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sekalipun ada upaya hukum lain.-----

- Menghukum Pelawan / Tergugat Rekonvensi dan /atau Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil kepada Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.300.000.000,- per tahun terhitung sejak 1 Maret 1982 sampai dengan dilaksanakannya isi Putusan ini, dan/atau berdasarkan perhitungan mulai 1 Maret 1982 sampai dengan 1 Juli 2015 adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).-----

- Menghukum Terlawan/Tergugat Rekonvensi dan /atau Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi In- materiil kepada Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) segera dalam jangka waktu selambatnya 3 x 24 jam setelah isi Putusan ini dibacakan / diputuskan . Menghukum dan memerintahkan Terlawan/Tergugat Rekonvensi dan/atau Terlawan Tersita /Turut Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membangun kembali dan mengembalikan Rumah lama milik Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi di Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat SAMA PERSIS / SERUPA dengan rumah yang telah dibongkar oleh Pelawan/Tergugat Rekonsi dalam waktu selambatnya

8 x 24 jam segera setelah putusan ini dibacakan / diputuskan, (bukan rumah baru tetapi rumah lama yang sama dan serupa seperti yang dibongkar oleh Pelawan/Tergugat Rekonvensi).-----

- Menyatakan sah dan berharga Sita yang diletakan Juru Sita pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas sebidang Tanah berikut dengan segala sesuatu yang melekat diatasnya yang oleh umum dikenal dengan sebutan Jalan Batu Ceper No. 48, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat.-----

- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan TERLEBIH DAHULU SECARA SERTA MERTA (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada upaya banding, kasasi atas Putusan ini.-----

- Menghukum Pelawan / Tergugat Rekonvensi dan/atau Terlawan Tersita/Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk membayar uang paksa / dwaangsoom sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per- hari , untuk setiap hari Pelawan / Tergugat Rekonvensi dan/atau Terlawan Tersita / Turut Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja lalai / menghambat penyerahan pengembalian Tanah dan Bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, dalam keadaan kosong, tidak dihuni dan tidak dikuasai / tidak dimanfaatkan oleh siapapun juga kepada Terlawan Penyita / Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng.-----

## DALAM KONVENSI REKONVENSI

- Menghukum Pelawan/Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya Yth. Majelis Hakim berkenan untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA ( Ex Aequo et bono);-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

## DALAM PROVISI-----

- Menolak Tuntutan Provisi Pelawan / Pembantah;-----

## DALAM KONPENSI-----

## DALAM EKSEPSI-----

- Menolak Eksepsi Terlawan / Terbantah;-----

## DALAM POKOK PERKARA-----

- Menolak gugatan/bantahan Pelawan / Pembantah untuk seluruhnya;-----

## DALAM REKONPENSI-----

hal 53 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;-----
- Menyatakan Pelawan / Pembantah / Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum SK Gubernur DKI No. 374/91/ HGB/ P/I/1983 yang menjadi dasar proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa dengan segala akibat hukumnya;-----
- Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa dan turutannya atas nama Ny. Josefa Fransica Maria Ismael adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa beserta turutannya;-----
- Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Jual Beli No. 34/3/1983/Gambir tanggal 21 Maret 1983 yang dilakukan oleh Pelawan/Pembantah/ Tergugat Rekonpensi;-----
- Menyatakan Terlawan/ Terbantah/Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya yang terletak di Jalan Batu Ceper No. 48, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Akta Milik Eigendom No. 1104 tanggal 14 Juli 1931;-----
- Menghukum Pelawan/Pembantah/ Tergugat Rekonpensi atau Terlawan Tersita, Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapat Hak kepadanya untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni kepada Terlawan;-----
- Menghukum Pelawan / Pembantah / Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1,000.000,- (satu juta rupiah) perhari dalam hal ia lalai melaksanakan isi putusan ini;-----
- Menolak tuntutan Terlawan / Terbantah / Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan / Pembantah / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.131.000,- (lima juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 167/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST., Jo. Nomor : 59/PDT.Plw/2015/

PN.JKT.PST tanggal 17 September 2015 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST, tanggal 15 September 2015 dan telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I melalui surat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : W10. U1.14.Ht.02.XII.15.03.Eka, tanggal 30 Desember 2015 dan kepada pihak Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 06 Januari 2016;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding tertanggal 30 November 2015, yang diterima di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 November 2015, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 06 Januari 2016 dan kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 Februari 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan I telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 29 Februari 2016, yang diterima Wakil Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Februari 2016, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 03 Maret 2016 ;-----

Menimbang, bahwa kepada pihak Pembanding semula Pelawan dan Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 06 Januari 2016 dan kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 10 Februari 2016 masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;-----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

hal 55 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan pada pokoknya menyatakan ;-----

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dan telah melakukan kekeliruan dalam pertimbangan hukumnya sehingga membuat keputusan yang salah dengan membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena sesungguhnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa telah berakhir dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 22 Maret 2003 dan tanahnya dikuasai langsung oleh Negara sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 928/HGB/BPN.31.71/2015 (bukti P-27)., dan memohon kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan menerima permohonan banding ini, dan memutus perkara ini untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2015 dengan Menerima gugatan/bantahan Pembanding/Pelawan untuk seluruhnya seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya;-----

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Terlawan I pada pokoknya menyatakan :-----

- Bahwa Terbanding/Terlawan menolak dengan keras keberatan Pembanding/Pelawab sebagaimana tersebut panda angka 11 sampai dengan 12 yang menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1125/Kebon Kelapa adalah sah merupakan dalil yang keliru ;-----
- Bahwa sudah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama bahwa objek Sengketa adalah Tanah Hak Milik Lim Beng Giok Cs, sehingga adalah dilarang diatas tanah hak milik Lim Beng Giok diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas alasan tanah Negara, dan memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memeriksa dan mengadili dengan amar putusan Menolak



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

permohonan banding, dan Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2015 ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dianggap termaktub dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2015, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Pelawan didalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2015 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang

hal 57 dari 52 hal put. No. 209PDT/2016/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., tanggal 15 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **01 Juni 2016** oleh Kami **H. AMIR MADDI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH.**, dan **DR. SISWANDRIYONO, SH.M.Hum.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 209/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 12 Mei 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu**, tanggal **08 Juni 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**1. DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH.**

**H. AMIR MADDI, SH. MH**



**2. DR. SISWANDRIYONO, SH.M.Hum.**

**PANITERA PENGGANTI**

**HAIVA, SH**

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000,- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-