



PUTUSAN

Nomor 214/PDT/2018/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara :

1. A.M. MARTINA WAHYU, Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Mandala Selatan No.39 RT.011 RW.004 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :
 - a. Untuk dan atas nama diri sendiri
 - b. Selaku kuasa dari Marcellinus Djohan.
 - c. Selaku Kuasa dari Adrianus Djohan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat I** ;

2. BERTAM SURJADI, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Mandala Selatan III / 29 RT.009 RW.004 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
Untuk selanjutnya disebut sebaga **Pembanding semula Penggugat II** ;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan Kuasa Khusus kepada :
Eny Maryana, S.H.,Sp.N.,M.M., Antony Putra Abraham, S.H.,M.H.,C.L.A., DR. Saputra Lianta Indra, S.H.,M.H.,C.L.A., Yudhi Ongkowijaya, S.H, dan Edward Fernando Siregar, S.H.,C.L.A, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ELMA & PARTNERS, yang berkantor di komplek Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 No.1 Jakarta Barat 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat** ;

L a w a n :

1. AAN BACHRUDIN alias LIM OEN AN, beralamat di Jalan M. Saidi No.1 RT.010, RW.008 Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat I** ;

Hal 1 dari 75 hal Putusan No.214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. AHLI WARIS ABIDIN YAHYA, beralamat di Jalan Taman Radio dalam VII/28, RT. 013 RW.001 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Junaidi, S.H., Susanto Utama, S.H.,M.H., Abdurrahman, S.H., Chrisbiantoro, S.H., LL.M., Hani Mustopa, S.H, para Advokat pada Law Office Junaidi & Partners, berkantor di Jalan Kemandoran I/Pulo Mawar No.71, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 November 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat II** ;
3. Nyonya UNDJU alias LIM OEN DJOE, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kebon Kelapa, RT.006 Rw.011, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Made Suarte, S.H., dan Agus Supriyanto, S.H, Para Advokat/Penasihat Hukum berkantor pada Kantor Advokat "TRIMURTI Law Office" di Komplek Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 10 Kelurahan Pisangan Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, Telp. (021) 47865176, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat I** ;
4. LURAH CIPULIR, Jalan Samudra I No.1 Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat II** ;
5. Notaris YONSAN MINANDA, S.H.,M.H., Notaris dan PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan, berkantor di Jalan Kyai Maja No.63 (Velbak) Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat III**;
6. Kepala Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkantor di Kompleks Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Haji Alwi No.99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta

Hal 2 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV**;

PENGADILAN TINGGI tersebut.

Telah membaca : berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 10 Juli 2017 Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 07 November 2016 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 07 November 2016, dibawah Register nomor : 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Lim Sun Ho telah meninggal dunia pada tanggal 17 Agustus 1945 berdasarkan Akta Kematian dengan nomor : 12/1946 tertanggal 19 April 1946 (*Vide Bukti P-1*);
2. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (PARA PENGGUGAT) adalah PARA AHLI WARIS yang sah dari almarhum Lim Sun Ho ;
3. Bahwa semasa hidupnya Lim Soen Ho telah melakukan 3 (*tiga*) kali perkawinan, yaitu :
 - a. Perkawinan Pertama dengan Tan Lioe Nio yang telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tanggal 20 Oktober 1911, dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 3 orang anak, yaitu :
 - Drs. Lim Eng Liong (Drs. Abdul Haris Halim) lahir di Jakarta, tanggal 15 Februari 1908 dan meninggal pada tanggal 26 Mei 1983 di Meckenkein (Jerman Barat); *seluruh Ahli Waris Lim Eng Liong menyerahkan seluruh bagian harta peninggalan almarhum Lim Sun Ho kepada Hendra Wanasatya (Lim Eng Bouw); (vide Vukti P-5)*
 - Karoline, lahir dan meninggal di Batavia pada tanggal 04 Desember 1909 (bayi lahir meninggal);
 - Lim Eng Seng, lahir di Jakarta pada tanggal 08 Maret 1911, dan meninggal di Amsterdam (Belanda) pada tanggal 03 Desember 1981. *berkebangsaan : BELANDA. (Vide Bukti P-6)*

Hal 3 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



- b. Perkawinan kedua dengan Tan Tjoang Nio, yang telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tanggal 17 Nopember 1923, dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 5 (*lima*) orang anak yaitu :
- Lim Eng Hie (Agus Suryadi), lahir di Bogor pada tanggal 28 Desember 1913 berdasarkan Surat Keterangan Kelahiran Nomor: 11672/Ketr.L.Pem, tanggal 21 Desember 1960 dan telah meninggal di Jakarta pada tanggal 7 April 1983, dengan Akta Kematian Nomor 301/JP/1983 (*vide Bukti P-9*).
 - Lim Eng Bouw (Hendra Wanasatya), dilahirkan di Bogor pada tanggal 10 Januari 1916, berdasarkan Surat Keterangan Kelahiran Nomor : 116/ketr.L.Pem. tanggal 21 Desember 1960.
 - Lim Betsy Nio (Elizabeth Marcella Wanasatya), dilahirkan di Bogor pada tanggal 17 Februari 1917.
 - Lucy Lim, dilahirkan di Bogor pada tanggal 29 Maret 1918.
 - Poppie Emelie Lim, lahir di Bogor pada tanggal 02 Januari 1922, berdasarkan akte Kelahiran nomor : 7/1922. (*Vide Bukti P-2*);
- c. Perkawinan Ke-tiga dengan Lo Siau Pek, dari Perkawinan ketiga ini tidak ada ahli waris / tidak memperoleh anak. (*Vide Bukti P-3*);
4. Bahwa semasa hidupnya maupun setelah meninggal dunia Lim Soen Ho (Lim Sun Ho) almarhum tidak meninggalkan Surat Wasiat mengenai pembagian Harta Warisan untuk ketiga istri dan anak-anaknya.
5. Bahwa berdasarkan Akte Notaris nomor : 77 tertanggal 15 Mei 1953 yang dibuat dihadapan A.F. Schut pengganti Mr. K.E. Krijgsman, Notaris di Jakarta tentang keterangan Hak Warisan yang menerangkan bahwa yang berhak atas peninggalan Harta Warisan Lim Soen Ho (Lim Sun Ho) adalah janda almarhum Lo Siew Pek dan ke-7 orang anak-anaknya.
6. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Nomor 161 tertanggal 29 Desember 1953 yang dibuat dihadapan A.F. Schut pengganti Mr. K.E. Krijgsman, Notaris di Jakarta tentang pemisahan dan pembagian harta warisan, berupa 3 (*tiga*) bidang Tanah yang terletak di Jakarta yang terdaftar dalam daftar bilangan Pajak Nomor 12/36, 11/34 dan 9/26 tertanggal 12 Desember 1952.
7. Bahwa berdasarkan Akte Notaris No. 1/III/1971 tertanggal 17 Maret 1971 yang dibuat dihadapan Juliaan Nimrod Siregar gelar Mangaradja Namora, SH, Notaris di Jakarta tentang keterangan Hak Waris dari almarhum Lim Soen Ho (Lim Sun Ho) (*Vide Bukti P-2*) yang berhak mendapat bagian dalam Harta Peninggalan Almarhum adalah 8 (*delapan*) orang, yaitu Janda almarhum Lo Siau Pek dan ke-7 orang anaknya sebagai berikut :

Hal 4 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Nyonya Janda Lo Siauw Pek, yang telah meninggal dunia di Bandung pada tanggal 02 Maret 1966, meninggalkan Akta Wasiat nomor : 15, tanggal 06 September 1961 yang dibuat dihadapan Abdoel Raoef Rais, Notaris Pengganti Johan Arifin Lumban Tobing Sutan Arifin, Notaris di Jakarta. (*Vide Bukti P-3 dan P-4*) ;
- b. Tuan Drs. Lim Eng Liong, yang telah meninggal dunia di Belanda, pada tanggal 26 Mei 1983 dan mempunyai 8 (*delapan*) orang anak yang seluruh Ahli Warisnya (*ke-8 anak-anaknya*) telah melepaskan haknya dan memberi kuasa kepada Tuan Lim Eng Bouw (Hendra Wanasatya), berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Mei 1987 yang dibuat dalam bahasa Belanda, yang telah diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia oleh Theresia Slamet, Penterjemah Resmi dan Disumpah. (*Vide Bukti P-5*);
- c. Tuan Lim Eng Seng, yang telah meninggal dunia di Belanda, pada tanggal 3 Desember 1981, dan mempunyai 2 (*dua*) orang anak, yaitu Tuan Aan Bachrudin dahulu bernama Lim Oen An, yaitu TERGUGAT I dalam perkara *aquo*; dan Nyonya Undju atau alias Lim Oen Djoe atau TURUT TERGUGAT I dalam Perkara *aquo*. (*Vide Bukti P6, P-7, P-8*);
- d. Tuan Lim Eng Hie (Agus Suryadi), yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 07 April 1983, yang mempunyai anak diluar nikah bernama Un Gie alias Bertam Surjadi atau sebagai PENGGUGAT II dalam perkara *aquo*, sesuai dengan Akta kelahiran dan Pengakuan tanggal 01 September 1964 nomor : 495/1964, dan berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris tanggal 27 September 1983 nomor : 199, yang dibuat oleh Ny. Sumardilah Oriana Roosdillan, SH, Notaris di Jakarta. (*Vide Bukti P-9 dan P-10*);
- e. Tuan Lim Eng Bouw alias Hendra Wanasatya yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 15 Nopember 1994, tidak menikah dan meninggalkan Akta Wasiat nomor : 14 tanggal 26 Januari 1984 yang dibuat oleh Dwi Swandini, S.H, Notaris di Bogor, dan meninggalkan Ahli Waris Pengganti Tuan Bertam Surjadi yaitu PENGGUGAT II. (*Vide Bukti P-11 dan P-12*);
- f. Nyonya Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No. 16 tahun 2005 tanggal 27 Juli 2005 adalah Ahli Waris *almarhum Lim Sun Ho*.

Hal 5 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Nyonya Lucy Lim alias Lucie Lim, yang telah memberikan kuasa penuh kepada Hendra Wanasatya alias Lim Eng Bouw, sebagaimana ternyata dalam Surat Pemberian Kuasa Penuh untuk menyelesaikan Urusan Harta Peninggalan tanggal 12 Nopember 1990, yang dibuat dalam bahasa Belanda dan telah diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia oleh R. Buntarian, penterjemah dibawah Sumpah untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (*Vide Bukti P-13*);
- h. Nyonya Poppie Emelie Lim alias Emelie Lim yang telah memberikan kuasa kepada nyonya Betsie Lim alias Lim Betsy Nio, sebagaimana ternyata Surat Kuasa umum tanggal 23 Agustus 1961 yang dibuat oleh Notaris di Belanda, dan telah diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia oleh Theresia Slamet, Penerjemah resmi dan Tersumpah. (*Vide Bukti P-14*);
8. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris Lim Sun Ho tersebut diatas adalah Janda almarhum Lim Sun Ho (Ny. Lo SiauW Pek) dan ke-7 orang anak-anaknya, yang masing-masing berhak untuk mendapat bagian warisan 1/8 bagian dari harta Peninggalan almarhum Lim Sun Ho tersebut. (*Vide Bukti P- 23*);
9. Bahwa oleh karena ada Ahli Waris yang tidak meninggalkan Pewaris dan tidak menikah maka *terhitung sejak tanggal 27 Juli 2005 atau sejak dibuat dan ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16 /2005 maka Ahli Waris Lim Sun Ho tinggal 5 (lima) orang*, yaitu :
- Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasati ;
 - Tn. Bertam Surjadi alias Uu Gie atau Bertam Dharma ;
 - Tn. Eric Fransiskus Djohan dahulu bernama Thung Djoe Hian ;
 - Tn. Aan Bachrudin dahulu bernama Lim Oen An ;
 - Ny. Undju dahulu bernama Lim Oen Djoe;
10. Bahwa Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia telah meninggal dunia di Jakarta pada 18 September 2008, pada usia 91 tahun sebagaimana ternyata dari Kutipan Akta Kematian tanggal 10 Oktober 2008 Nomor : 1622/U/ JB/2008. (*Vide Bukti P-15*);
11. Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris nomor : 01/HW/IV/2009 tanggal 28 April 2009 Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia meninggalkan Ahli Waris yang bernama Eric Fransiskus Djohan dahulu bernama Eric Thung Djoe Hian. (*Vide Bukti P-16*);

Hal 6 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



12. Bahwa Eric Fransiskus Djohan dahulu bernama Eric Thung Djoe Hian telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2009 dalam usia 71 (tujuh puluh satu) tahun, sebagaimana ternyata dari Akte Kematian tertanggal 24 Nopember 2009 nomor : 1758/U/JP/2009. (*Vide Bukti P-17*);
13. Bahwa berdasarkan Akte Surat Keterangan Hak Waris nomor : 01/HW/II/2010 tanggal 19 Februari 2010, yang dibuat oleh Maria Adriani Kidarsa, S.H, Notaris di Jakarta almarhum Eric Fransiskus Djohan telah meninggalkan Ahli Waris :
- Seorang istri yang bernama Nyonya Angela Maria Martina Wahyu dahulu bernama So Soeat Nio yaitu PENGGUGAT I dalam Perkara *aquo*.
 - Dua orang anak laki-laki yang bernama :
 - Marcellinus Djohan, lahir di Jakarta, pada tanggal 16 April 1969.
 - Adrianus Djohan, lahir di Jakarta pada tanggal 08 Juli 1970.Keduanya secara bersama-sama telah memberikan kuasa kepada PENGGUGAT I dalam perkara *aquo*. (*Vide Bukti P-18*);
14. Bahwa PARA PENGGUGAT secara bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I adalah benar mempunyai *legal standing* sebagai Para Ahli Waris yang sah dari *almarhum Lim Sun Ho*.
15. Bahwa semasa hidupnya *almarhum Lim Sun Ho* mempunyai beberapa aset baik bergerak maupun aset tidak bergerak, diantaranya berupa Tanah Hak Milik Adat dengan *Girik/Kohir C122, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan luas seluruhnya kurang lebih 9.260 m² (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi)* (*Vide Bukti P-19*), atas nama *almarhum Lim Sun Ho* yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama, RT.001, RW.002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, yang kemudian dari *Girik/Kohir C122* dengan luas seluruhnya kurang lebih 9.260m² tersebut dipecah oleh TERGUGAT I menjadi 3 bagian, yang salah satunya bagiannya terletak di Tanah Hak Milik Adat *Persil 11a Blok D1, sebagian dari Girik/Kohir C 122 dengan luas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi)* yang kemudian dijual oleh TERGUGAT I (*Aan Bachrudin*) kepada *Abidin Yahya*.
16. Bahwa pada tanggal 23 Maret 1981 TERGUGAT I (*Aan Bachrudin*), berdasarkan Surat Kuasa dari ayah TERGUGAT I (*almarhum Lim Eng Seng*) mengajukan Permohonan Penetapan bahwa *Lim Eng Seng* adalah

Hal 7 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli Waris dari Lim Soen Ho ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Maret 1981 Reg nomor : 200/JS/1981, dan telah ditetapkan pada tanggal 30 Maret 1981 yang isinya adalah sebagai berikut :

MENETAPKAN :

- Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas;
- Menetapkan Pemohon : LIM ENG SENG adalah anak yang masih hidup dan merupakan Ahli Waris yang syah menurut hukum dari almarhum LIM SOEN HO (LIM SUN HO) yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 17 Agustus 1945;
- Menetapkan bahwa pemohon diwajibkan untuk membayar perkara ini sebesar Rp.14.275 (*empat belas ribu dua ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah*);

17. Bahwa Permohon TERGUGAT I (*Aan Bachrudin*) selaku Kuasa untuk dan atas nama dari LIM ENG SENG ayah dari TERGUGAT I telah sangat menyesatkan Penegak Hukum dan pihak Ahli Waris lainnya, oleh karena AHLI WARIS yang masih Hidup dari Almarhum LIM SOEN HO (LIM SUN HO) bukan hanya LIM ENG SENG seorang akan tetapi masih ada yang lain, yaitu:

- a. Drs. LIM ENG LIONG (meninggal di Belanda pada 26 Mei 1983), (*Bukti P-5*)
- b. LIM ENG HIE (meninggal di Jakarta pada tanggal 7 April 1983), (*Bukti P-9*)
- c. LIM ENG BOUW atau HENDRA WANASATYA (meninggal) di Jakarta pada tanggal 15 Nopember 1994. (*Bukti P-11*);
- d. LIM BETSY NIO meninggal di Jakarta tanggal 18-09-2008. (*Bukti P-15*);

18. Bahwa dengan demikian TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan Penetapan nomor : 200/JS/1981 tanggal 24 Maret 1981 tersebut, telah terbukti dengan itikad tidak baik dengan sengaja menghilangkan data dan hak dari Para Ahli Waris yang syah yang lain dari almarhum LIM SUN HO, sebagaimana yang tercantum dalam Akte Notaris nomor : 77 tanggal 15 Mei 1953 yang dibuat dihadapan Notaris A.F.SCHUT pengganti Mr. K.E KRIJGSMAN Notaris di Jakarta dan Akte nomor : VIII/1971 tertanggal 17 Maret 1971 dihadapan Notaris J.N. Siregar gelar Mangaradja Namora, SH

Hal 8 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/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)



Notaris di Jakarta. Oleh Karena itu Penetapan nomor : 200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 yang telah dikeluarkan oleh PN. Jakarta Selatan karena tidak didukung dengan fakta yang sebenarnya bahkan terdapat indikasi dugaan penuh dengan rekayasa dan keterangan yang tidak benar / palsu dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya / cacat demi hukum maka sudah sepatutnya dan selayaknya apabila Penetapan nomor : 200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 dinyatakan BATAL DEMI HUKUM atau Tidak memiliki Kekuatan Hukum apapun juga dan tidak dapat mengikat pihak manapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas untuk seluruh transaksi yang mempergunakan dasar Penetapan Pengadilan tersebut sebagai dasar transaksinya menjadi Batal Demi Hukum.

19. Bahwa pada tanggal 08 April 1981 TERGUGAT I telah mengajukan permohonan untuk memperoleh izin menjual Tanah atas nama LIM SOEN HO (LIM SUN HO) dengan Girik / Kikitor / Kohir C 122 dengan Luas 9.260 m² (*sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi*) yang terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Kebayoran Lama dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Jalan Besar, Jl Kebayoran Lama
Sebelah Barat : Pembatikan Teng Yoen Tjau
Sebelah Utara : Toko Oeij Tjin Hong (Oeij A Ngo)
Sebelah Selatan : Pembatikan Tan Poen Kie Nio

Menyatakan memberikan izin kepada TERGUGAT I (Aan Bachrudin) untuk menjual Tanah atas nama LIM SOEN HO dengan Girik /Kikitor/ Kohir C 122 yang terletak dan dikenal oleh Umum di Kebayoran Lama, seluas kurang lebih 9.260 m² (*sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi*), sebagaimana ternyata dari Penetapan Izin Menjual nomor : 241/JS/1981 P tertanggal 15 April 1981, yang dibuat dengan dasar Penetapan Waris nomor : 200/JS/1981 P tertanggal 30 Maret 1981 yang CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, maka otomatis Penetapan izin Jual nomor : 241/JS/1981 P tertanggal 15 April 1981 juga patut BATAL DEMI HUKUM karena CACAT HUKUM dan tidak memiliki Kekuatan Hukum apapun juga .

20. Bahwa mengingat izin Penetapan Pengadilan Perihal LIM ENG SENG sebagai Ahli Waris dari LIM SUN HO yang masih hidup berdasarkan Penetapan nomor : 200/JS/1981 P tertanggal 30 Maret 1981 yang CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, maka rangkaian izin Menjual yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor : 241/JS/1981 P tertanggal 15 April 1983 pun otomatis CACAT HUKUM dan BATAL DEMI

Hal 9 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



HUKUM dan tidak memiliki Kekuatan apapun juga dan tidak bisa mengikat Pihak manapun juga, sehingga Akte Jual Beli PPAT nomor:580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dilakukan oleh TERGUGAT I (Aan Bachrudin) selaku Kuasa dari LIM ENG SENG Kuasa menjual Tanah Hak Milik Adat kepada ABIDIN YAHYA / Pewaris dari TERGUGAT II dengan *bukti kepemilikan berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1, sebagian dari Kohir C 122 dengan luas 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, karena :*

- a. *Kuasa yang dipergunakan oleh TERGUGAT I (Aan Bachrudin) dalam Akte Jual Beli No. 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 adalah Kuasa tertanggal 17 Agustus 1979 yang telah hapus secara Hukum / GUGUR, mengingat almahum LIM ENG SENG telah meninggal dunia pada tanggal 03 Desember 1981 di Belanda, bagaimana mungkin Pemberi Kuasa yang telah meninggal dunia pada 03 Desember 1981 kuasanya dipergunakan untuk transaksi pada tanggal 26 Desember 2012 ?????*
- b. *Surat Keterangan Waris yang dibuat berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.200/JS/1981 P tanggal 30 Maret 1981, adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, karena Ahli Waris almarhum LIM SUN HO bukan hanya LIM ENG SENG SEORANG, akan tetapi masih ada beberapa ahli waris yang lain, sebagaimana ternyata dari uraian angka 17 tersebut diatas.*
- c. *Bahwa pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 TERGUGAT I secara bersama-sama dengan PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, telah melakukan 3 (tiga) kali transaksi jual beli atas Tanah Milik almarhum Lim Sun Ho yang terletak di Tanah Abang, Jakarta Pusat atas tanah milik ex-Verponding Indonesia No.174/928 yang beralamat di Jalan Fachrudin No.191 sampai nomor 193, RT 013, RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dan terbukti dari uraian angka 22 di bawah ini .*
- d. *Bahwa dengan demikian maka Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.200/JS/1981 P tanggal 30 Maret 1981, adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, karena Ahli Waris almarhum LIM SUN HO bukan hanya LIM ENG SENG SEORANG, maka Penetapan tersebut TIDAK DAPAT DIPERGUNAKAN untuk transaksi Jual Beli Tanah warisan milik almarhum LIM SUN HO sebagaimana yang*

Hal 10 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh TERGUGAT I (Aan Bachrudin) dalam AJB No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III (Notaris YONSAH MINANDA, SH).

- e. Penetapan Pengadilan untuk izin Menjual nomor: 241/JS/1981 P tertanggal 15 April 1981 P pun yang menjadi dasar transaksi AJB No.580/2012 juga CACAT HUKUM dan PATUT BATAL DEMI HUKUM.
- f. Bahwa oleh karena AJB nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh Notaris YONSAH MINANDA, SH Notaris/PPAT di Jakarta Selatan CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM, dan tidak memiliki Kekuatan Hukum apapun dan tidak mengikat siapapun juga, maka otomatis produk lain ikutannya, termasuk tetapi tidak terbatas proses penerbitan SHM No.5621/Cipulir, luas 2.570 m² (duaribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang berasal dari Jual Beli transaksi Tanah Milik Adat berdasarkan bukti kepemilikan berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1, sebagian dari Kohir C 122 dengan luas 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), adalah CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM.
- g. Bahwa dengan demikian maka transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I (Aan Bachrudin) yang mengaku selaku Kuasa dari Ahli Waris LIM ENG SENG atas Tanah Milik Adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO dengan Pihak ABIDIN YAHYA (PEWARIS TERGUGAT II) pun CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM dan tidak mengikat Pihak manapun juga.

21. Bahwa Para Ahli Waris lainnya yang sah dari almarhum LIM SOEN HO (LIM SUN HO) sampai dengan saat ini *TIDAK PERNAH MENJUAL*, mengalihkan Hak, Melepaskan Hak, menggadaikan TANAH Hak Milik Adat dengan Girik / Kohir C 122 baik sebagian ataupun seluruhnya seluas kurang lebih 9.260 m² tersebut kepada siapapun dan dengan cara apapun juga;

22. Bahwa pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 Aan Bachrudin bersama - sama dengan Ahli Waris LIM SUN HO lainnya yaitu :

- a. Elizabeth Marcella Wanasatia I Lim Betsy Nio)
- b. UNDJU (Lim Oen Djoe)
- c. Angela Maria Martina Wahyu, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Ahli Waris ERIC FRANSISKUS DJOHAN (Eric Thung Djoe

Hal 11 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Hian) dan kedua anaknya yang bernama : Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan

d. Bertam Surjadi

telah melakukan 3 (tiga) kali transaksi Jual Beli di depan Notaris yaitu atas 3 (tiga) bidang tanah dan Bangunan milik almarhum LIM SUN HO yang terletak di Tanah Abang, atas tanah hak milik ex Verponding Indonesia No.174/928 untuk Masa Pajak tahun 1960-tahun 1964, yang beralamat di Jalan Fachrudin No. 191 sampai No.193, RT 013, RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari:

- a. Akte Jual Beli No. 38/2006, tanggal 25 Juli 2006, yang dibuat oleh Notaris IMRAN ILYAS S GUCHITA, SH, untuk transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Fachrudin No.191, RT 013, RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. (*Vide Bukti P-20*)
- b. Akte Jual Beli No.59/2008, tanggal 24 Desember 2008, yang dibuat oleh Notaris IMRAN ILYAS S GUCHITA, SH, untuk transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Fachrudin No.191 BELAKANG, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. (*Vide Bukti P-21*)
- c. Akte Jual Beli No.31/2010, tanggal 11 Juni 2010, yang dibuat oleh Notaris NELSON EDDY TAMPUBOLON, SH, untuk transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Fachrudin No.193, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. (*Vide Bukti P-22*)

23. Bahwa hal ini membuktikan bahwa sesungguhnya Aan Bachrudin mengakui dengan sebenarnya bahwa Ahli Waris almarhum LIM SUN HO tidak hanya LIM ENG SENG seorang, hal ini diperkuat dengan adanya Akte Kesepakatan Bersama No. 16/2005 tanggal 27 Juli 2005 (*Vide Bukti P-23*) yang dibuat oleh dan diantara Para Ahli Waris LIM SUN HO dihadapan SAIFUDDIN ARIEF, SH, MH Notaris di Kota Tangerang di Ciledug; yang dipergunakan untuk melakukan transaksi Jual Beli 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan Milik Para Ahli Waris LIM SUN HO sebagaimana yang diuraikan dan dijelaskan dalam angka 22 tersebut diatas.

24. *Bahwa pada hari Rabu, tanggal 26 Desember 2012, TANPA SEPENGETAHUAN dan TANPA SEIZIN dari Para Ahli LIM SUN HO*

Hal 12 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



yang lainnya TERGUGAT I (Aan Bachrudin/ TERGUGAT I) secara Melawan Hak dan Melawan Hukum telah menjual sebagian Tanah Hak Milik Adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO seluas kurang lebih 2.750m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan alas Hak Girik / Kikitir / Kohir C 122 milik almarhum LIM SUN HO, yang terletak Jalan Kebayoran Lama kepada ABIDIN YAHYA, sebagaimana ternyata dari Akte Jual Beli Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh Notaris / PPAT YONSAN MINANDA, SH, PPAT di Jakarta Selatan), yang kemudian menjadi dasar proses pensertipikatan secara Melawan Hak dan Melawan Hukum dari Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (Pewaris TERGUGAT II).

25. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata :

“Jual Beli Barang Milik orang lain adalah Batal”

Bahwa dengan demikian siapapun TIDAK BISA menjual Barang milik orang lain, karena TIDAK SAH, CACAT HUKUM dan PASTI BATAL DEMI HUKUM.

26. Bahwa oleh karena Aan Bachrudin/ TERGUGAT I telah menjual barang yang bukan miliknya sendiri akan tetapi menjual Tanah Hak Milik Adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO, yang nota bene Para Ahli Waris LIM SUN HO ternyata bukan hanya seorang LIM ENG SENG sebagaimana yang didalilkan /dinyatakan oleh Aan Bachrudin/TERGUGAT I maka otomatis seluruh hal yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I adalah TIDAK SAH, CACAT HUKUM, dan merupakan Perbuatan Melawan Hak dan/atau merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa Kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV (PARA TURUT TERGUGAT jelas-jelas telah melakukan tindakan Melawan Hukum dan Melawan Hak yang membawa kerugian bagi PARA PENGGUGAT dan Para Ahli Waris LIM SUN HO lainnya.

28. Bahwa tindakan TERGUGAT II yang membeli bidang Tanah yang jelas jelas bukan milik TERGUGAT I, yang seharusnya telah dapat diduga dan

Hal 13 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



telah diketahui oleh TERGUGAT II adalah milik almarhum LIM SUN HO, dimana para Ahli Warisnya adalah *lebih dari satu dan bukan hanya seorang LIM ENG SENG yang diwakili oleh TERGUGAT I (Aan Bachrudin)* secara Melawan Hukum, adalah merupakan bukti Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Hak yang jelas dapat dikategorikan sebagai penjual dan pembeli yang secara bersama-sama dapat dikategorikan beritikad buruk.

29. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT III (Notaris/PPAT YONSAN MIRANDA, SH) membuatkan Akta Jual Beli nomor : 580/2012, tanggal 29 Oktober 2012 dari TERGUGAT I kepada TERTUGAT II, adalah tindakan yang sangat ceroboh dan tidak teliti, dan sangat merugikan PARA PENGGUGAT, karena seharusnya dan sudah menjadi kewajiban TURUT TERGUGAT III selaku Notaris / PPAT meneliti dengan seksama terlebih dahulu mengenai asal usul surat tanah tersebut, Surat Kuasa, Surat Penetapan Pengadilan dan izin Menjual dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta menegaskan mengapa diperlukan begitu banyak Penetapan Pengadilan untuk dapat dilakukan transaksi Jual Beli ini, oleh karena itu perbuatan TURUT TERGUGAT III ini jelas merugikan PARA PENGGUGAT sebagai Para Ahli Waris LIM SUN HO. Seharusnya sebagai *Pejabat Umum yang memiliki kewenangan* dalam melakukan transaksi Jual beli ini *wajib melakukan konfirmasi secara seksama dan akurat* apakah PEMBERI KUASA MASIH HIDUP, *karena jika Pemberi Kuasa telah meninggal dunia maka otomatis kuasa yang diberikan menjadi gugur dan TIDAK DAPAT DIPERGUNAKAN !!!!!*

30. Bahwa dengan demikian maka otomatis Akte Jual Beli No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III dengan dasar yang diberikan oleh TERGUGAT I yang CACAT HUKUM juga HARUS BATAL DEMI HUKUM dan dinyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM yang mengikat.

31. *Bahwa tindakan berikutnya dari TURUT TERGUGAT IV yang mendukung dan menerima serta membantu melakukan proses Pensertipikat atas sebidang Tanah Hak Milik Adat milik orang lain (milik almarhum LIM SUN HO) yang dijual secara tidak sah dengan Melawan Hak dan secara Melawan Hukum oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II adalah tindakan yang patut dipertanyakan keabsahannya dan ketelitiannya serta patut diduga penuh dengan pelanggaran kewenangan/ prosedur yang berlaku, mengingat instansi sekelas Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT IV) semestinya tidak boleh ceroboh*

Hal 14 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



dan harus teliti dalam memproses sebuah berkas permohonan dan yang pasti dalam proses permohonan terdapat banyak dokumen yang tidak sesuai dan diluar kebiasaan, dan sesungguhnya TURUT TERGUGAT IV memiliki data lain yang utuh dari data base Badan Pertanahan Nasional bahwa Ahli Waris LIM SUN HO tidak hanya seorang LIM ENG SENG yang diwakili oleh TERGUGAT I

32. Bahwa sebenarnya Badan Pertanahan Nasional memiliki Data Base yang akurat yang dapat dipertanggungjawabkan, diantaranya pada tahun 2006, tahun 2008 dan tahun 2010, sebagaimana yang dijelaskan dalam angka 22 tersebut diatas, paling sedikit telah terjadi 3 (tiga) kali transaksi Penjualan Tanah Hak Milik Adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO yang berlokasi di Jalan KH. Fachrudin No.191, No.191 belakang dan No.193, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang atas ke-3 transaksinya tersebut dibuat dan berdasarkan Akte Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005, khususnya untuk tanah ex Verponding Indonesia No.174/928 untuk Masa Pajak tahun 1960 sampai tahun 1964; dimana di dalam Akte Kesepakatan Bersama tersebut dinyatakan secara tegas dan jelas bahwa Ahli Waris LIM SUN HO ada 5 (lima) orang dan bukan hanya seorang Lim Eng Seng, yang diwakili oleh TERGUGAT I (Aan Bachrudin).
33. Bahwa sebenarnya pada awal tahun 2012, PENGGUGAT I telah bertemu muka dengan LURAH CIPULIR (TURUT TERGUGAT II) dan memberitahukan bahwa Ahli Waris LIM SUN HO ada 5 (lima) orang dan bukan hanya seorang Aan Bachrudin/ TERGUGAT I saja, dengan demikian maka telah disampaikan untuk tidak memberikan Surat Keterangan/rekomendasi dalam bentuk apapun juga kepada TERGUGAT I/ TERGUGAT II dengan alasan apapun juga, khususnya yang berkaitan dengan Tanah Hak Milik Adat Girik / Kohir / Kikitir C 122 , yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, milik / kepunyaan almarhum LIM SUN HO.
34. Bahwa PENGGUGAT I pada tanggal 15 Agustus 2012 juga telah menulis surat kepada Yth. Walikota Jakarta Selatan, untuk "Mohon Perlindungan Hukum" dengan tembusan kepada instansi yang terkait termasuk kepada TURUT TERGUGAT II (Lurah Cipulir) dan TURUT TERGUGAT IV (Kepala BPN Jakarta Selatan) dan KANWIL BPN DKI Jakarta perihal status Tanah Hak Milik Adat berupa Girik C 122, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan,

Hal 15 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



akan tetapi patut diduga dengan ITIKAD BURUK ternyata TURUT TERGUGAT II tetap menerbitkan dan memberikan rekomendasi SURAT KETERANGAN TIDAK SENGKETA kepada TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II, yang kemudian surat keterangan/ rekomendasi tersebut dipergunakan sebagai dasar pendukung keterangan yang dipergunakan untuk memohon proses pensertipikathan atas Tanah Hak Milik Adat Girik C.122 dengan bermula dari pembuatan Akte Jual Beli No.743/2012 yang pada akhirnya diterbitkan SHM No.5622/Cipulir oleh TURUT TERGUGAT IV, yang Tidak Sah, Cacat Hukum dan patut BATAL DEMI HUKUM “.

35. Bahwa tindakan Lurah Cipulir / TURUT TERGUGAT II dalam memberikan rekomendasi bahwa Tanah Hak Milik Adat dengan bukti kepemilikan berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1, sebagian dari Kohir C 122 dengan luas 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) adalah benar milik Almahum LIM ENG SENG seorang dan tidak ada Ahli Waris lain adalah tindakan yang manipulative, ceroboh dan keliru, serta Melawan Hak dan Melawan Hukum karena Tanah Hak Milik Adat tersebut jelas jelas adalah milik Almarhum LIM SUN HO, dan di Kelurahan pasti terdapat data-data dokumen pendukung lainnya dari Almarhum LIM SUN HO, Akte Kematian/keterangan lainnya yang berkaitan dan berhubungan dengan almarhum LIM SUN HO, kronologis di dalam buku daftar leter C / Kikitir desa mestinya jelas siapa LIM SUN HO tersebut, dengan demikian apa yang dilakukan oleh LURAH Cipulir (TURUT TERGUGAT II), memberikan rekomendasi, keterangan TIDAK SENGKETA adalah keliru, menyesatkan dan sangat ceroboh serta CACAT HUKUM dan oleh karenanya Keterangan TIDAK SENGKETA yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, atau tidak memiliki Kekuatan Hukum.

36. Bahwa dengan demikian maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Tanah Milik Adat berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1, sebagian dari Kohir C 122 dengan luas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) , adalah Tanah milik kepunyaan Para Ahli Waris LIM SUN HO, yang belum pernah dijual oleh Para Ahli waris LIM SUN HO kepada siapapun juga.

37. Bahwa akibat dari ITIKAD BURUK atas perbuatan dari PARA TERGUGAT seperti yang telah diuraikan di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan dan menimbulkan kerugian yang besar bagi PARA PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Kitab Undang-undang

Hal 16 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.”

38. Bahwa oleh karena dasar Jual beli dan keterangan Ahli Waris dari Pemilik Tanah Hak Milik Adat C 122, atas nama almarhum LIM SUN HO, yang dijual dan dimanipulasi oleh TERGUGAT I dalam melakukan transaksi Jual Beli dengan TERGUGAT II adalah CACAT HUKUM dari sejak semula, dan data pendukung yang dilampirkan untuk proses pembuatan sertipikat dan Akte Jual Beli No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat TURUT TERGUGAT III adalah CACAT HUKUM/BATAL DEMI HUKUM, maka otomatis Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir, dengan luas 2.570m² (*dua ribu lima ratus tujuh puluh satu meterpersegi*) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, atas nama *ABIDIN YAHYA (PEWARIS TERGUGAT II) dengan NIB No.09.02.06.03.05583* yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT IV, dengan dokumen pendukung yang TIDAK SAH dan CACAT HUKUM dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH serta TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM, oleh karenanya TURUT TERGUGAT IV WAJIB MENARIK KEMBALI dan MENGHAPUS SHM No.5621/Cipulir dari buku tanah karena SHM No.5621/Cipulir telah diterbitkan TURUT TERGUGAT IV berdasarkan data-data yang TIDAK SAH, TIDAK VALID dan CACAT HUKUM, oleh karena itu patut BATAL DEMI HUKUM, dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga.

39. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT II (Lurah Cipulir) dalam memberikan surat rekomendasi *KETERANGAN TIDAK SENGKETA* kepada TERGUGAT I / TERGUGAT II atas Hak Milik Adat Persil 11a Blok D 1, yang merupakan sebagian dari Kohir / Girik C 122, dengan luas 2.750 m² adalah milik seorang Ahli Waris almarhum LIM ENG SENG SEORANG dan TIDAK ADA AHLI WARIS YANG LAIN adalah perbuatan yang menyesatkan, keliru, ceroboh, tidak teliti serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Hak, karena Tanah Hak Milik Adat dengan Girik C 122 adalah Tanah Hak Milik almarhum LIM SUN HO. Bahwa oleh karena itu Surat Rekomendasi *KETERANGAN TIDAK SENGKETA* yang

Hal 17 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II yang TIDAK SAH, CACAT HUKUM maka Keterangan tersebut harus BATAL DEMI HUKUM dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga.

Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT III juga telah lalai, tidak teliti dan tidak melakukan konfirmasi sebagaimana mestinya selaku Pejabat Umum, maka TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III secara bersama-sama dan tanggung renteng harus dihukum untuk membayar kerugian immateriil kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) agar dikemudian hari TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, bisa menjalankan Tugas dan Kewajibannya sebagai Pejabat Umum dengan lebih teliti, seksama dan tidak ceroboh serta tidak melakukan kelalaian yang dapat merugikan Pihak lain khusus PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo.

40. Bahwa akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT telah menderita kerugian baik secara Materiil dan Immaterial, dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian MATERIIL :

- Bahwa apabila Tanah milik almarhum LIM SUN HO tersebut disewakan, maka uang Sewa yang dapat dinikmati / diterima oleh Para Ahli Waris almarhum Lim Sun Ho sejak tahun 2012 adalah tidak kurang dari Rp.2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*), dengan perhitungan Sewa satu tahun sebesar Rp.400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) per tahun.
- Kerugian Materiil tersebut wajib dibayar secara langsung tunai dan tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT terhitung sejak 1 Januari 2012 sampai dengan 31 Desember 2016 seluruhnya berjumlah tidak kurang dari Rp.2.000.000.000,- (*dua miliar miliar Rupiah*).
- Bahwa Kerugian materiil ini patut diperhitungkan sampai dengan Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, dengan demikian maka kerugian materiil masih bisa bertambah sampai dengan putusan ini Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde).
- Bahwa apabila sampai dengan 31 Desember 2016 perkara ini masih belum Berkekuatan Hukum Tetap, maka perhitungan kerugian materiil terhitung sejak 1 Januari 2017 akan dihitung ditambahkan sebesar Rp.100.000.000,- /bulan (*seratus ratus juta Rupiah*) per bulan atau sebesar Rp.1.200.000.000,- (*satu miliar dua ratus juta rupiah*) sampai dengan Putusan ini Berkekuatan Hukum Tetap, yang wajib dibayar

Hal 18 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I, dan TERGUGAT II
(*secara tanggung renteng*).

Kerugian IMMATERIIL :

- Bahwa akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT nyata-nyata telah menyita waktu, tenaga, dan pikiran dari PARA PENGGUGAT, dan PARA PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan/ menerima hasil atas TANAH dan Bangunan Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, kerugian tersebut tidak ternilai harganya, namun jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*); yang wajib dibayar secara sekaligus, tunai dan tanggung renteng oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

TURUT TERGUGAT I yang dengan sebenarnya telah mengetahui ada Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005, akan tetapi mebiarkan Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka TURUT TERGUGAT I wajib membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) kepada Para PENGGUGAT, secara sekaligus tunai.

- Sedangkan TURUT TERGUGAT II (Lurah Cipulir) dan TURUT TERGUGAT III (Notaris dan PPAT YONSAH MINANDA, SH) secara bersama-sama wajib membayar kerugian Immateriil secara tanggung renteng, langsung, tunai sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) kepada PARA PENGGUGAT.

41. Bahwa, mengingat TANAH tersebut sampai saat ini belum pernah dijual, dialihkan/dilepaskan haknya, digadaikan, dipindahtangankan kepada siapapun dan dengan cara apapun juga oleh PARA PENGGUGAT, sehingga jelas perbuatan dari PARA TERGUGAT menguasai TANAH tanpa hak yang sah adalah merupakan tindakan Perbuatan Melanggar Hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan akibat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, dari dan oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* kiranya berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan/aktifitas apapun di atas TANAH milik PARA PENGGUGAT seluas kurang lebih 2.750m² (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) yang

Hal 19 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

42. Bahwa untuk menghindari PARA TERGUGAT mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain serta menjaga agar gugatan dari PARA PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), maka berdasarkan Pasal 227 HIR, PARA PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservator Beslaag*) terhadap :

- TANAH seluas kurang lebih 2.750m² (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) dengan segala turutan-turutannya yang menurut sifat peruntukkan dianggap benda tetap/benda tidak bergerak, termasuk bangunan yang melekat di atas TANAH tersebut yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur : Jalan Kebayoran Lama
 - Sebelah Barat : Lokasi ex Pematikan Teng Yoen Tjau
 - Sebelah Utara : Dengan Sisa Girik / Kohir 122
 - Sebelah Selatan : Dengan Ruko Pematikan Tan Poen Kie Nio

Adapun permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut akan diajukan secara tersendiri oleh PARA PENGGUGAT melalui Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *Aquo*.

43. Bahwa apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) lalai dalam menyerahkan Tanah Hak Milik Adat C 122 seluas 2.750.m2 dalam keadaan kosong dan tidak melaksanakan seluruh pembayaran ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) secara tanggung renteng patut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), yakni sebesar Rp.100.000.000,- (*seratus juta Rupiah*) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap sampai dengan penyerahan Tanah Hak Milik Adat C 122 seluas 2.750.m2 diserahkan kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan pembayaran ganti rugi dibayar lunas seluruhnya.

44. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, oleh karena gugatan ini didukung oleh alat bukti yang cukup, maka sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan secara SERTA MERTA TERLEBIH

Hal 20 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



DAHULU (*Uit Voerbaar bij Voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

45. Bahwa mengingat PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan apabila PARA TERGUGAT dihukum secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh ganti rugi Materiil dan Immateriil serta biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

46. Bahwa TURUT TERGUGAT I, sebagai saudara kandung dan dalam kedudukan sebagai adik kandung dari TERGUGAT I sangat mengetahui seluruh peristiwa transaksi Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dalam perkara aquo berdasarkan AJB No. 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012, atas Tanah Hak Milik Adat Persil No.11 a, Blok D.I, sebagian Girik / Kohir C122 milik almarhum Lim Sun Ho tersebut diatas ternyata patut diduga dengan sengaja mendukung dan membiarkan seluruh transaksi tersebut berjalan *Melanggar Hak dan Melawan Hukum padahal TURUT TERGUGAT I jelas jelas mengetahui bahwa Ahli Waris LIM SUN HO bukan hanya LIM ENG SENG SEORANG tetapi ada 5 (lima) orang Ahli waris LIM SUN HO berdasarkan Akte Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005.*

Oleh karena itu TURUT TERGUGAT I, yang telah membiarkan transaksi Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap berjalan, maka sudah sepatutnya dan selayaknya TURUT TERGUGAT I dihukum untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara langsung dan tunai kepada Para PENGGUGAT.

Berdasarkan dalil-dalil dan didukung oleh bukti-bukti yang sangat konkrit, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) patut diduga, baik secara sendiri-sendiri dan/atau secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT, yaitu dengan secara Melawan Hukum Menduduki/menjual dan/atau menghuni TANAH Hak Milik Adat sebagian dari Girik C 122 , seluas kurang lebih 2.750 m² (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) atas nama almarhum LIM SUN HO beserta segala

Hal 21 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



turunan yang ada dan bangunan yang melekat di atasnya milik PARA PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan untuk menghentikan seluruh aktifitas / kegiatan apapun juga dan menyerahkan Tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada PARA PENGGUGAT .

Bahwa, mengingat TANAH tersebut sampai saat ini belum pernah dijual, dialihkan/dilepaskan haknya, digadaikan, dipindahtangankan kepada siapapun dan dengan cara apapun juga oleh PARA PENGGUGAT, sehingga jelas perbuatan dari PARA TERGUGAT menguasai TANAH tanpa hak yang sah adalah merupakan tindakan perbuatan melanggar hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan akibat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT, dari dan oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *Aquo* kiranya berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan / aktifitas apapun di atas TANAH milik PARA PENGGUGAT seluas kurang lebih 2.750 m² (*duaribu tujuh ratus lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk keseluruhan ;
2. Menyatakan Jual Beli yang terjadi pada tanggal 29 Oktober 2012 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah TIDAK SAH, CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM ;
3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT), TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV (PARA TURUT TERGUGAT), telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan TANAH Hak Milik Adat Persil 11 a Blok D.I sebagian dari Kohir Nomor C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² (*Duariibu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) dengan bangunan yang melekat di atas TANAH berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah milik almarhum LIM SUN HO;

Hal 22 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



5. Memerintahkan/ menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT), dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari pada TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II untuk segera mengosongkan, menyerahkan dan mengembalikan TANAH Hak Milik Adat Persil Nomor 11 a, Blok D.I. sebagian Kohir C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) dengan bangunan yang melekat di atas TANAH berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan kepada PARA PENGGUGAT ;
6. Menyatakan Surat *KETERANGAN / REKOMENDASI / SURAT TIDAK SENGKETA* atas Tanah Hak Milik Adat Persil 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C122, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II adalah CACAT HUKUM, TIDAK SAH, BATAL DEMI HUKUM dan tidak memiliki Kekuatan Hukum apapun juga.
7. Menyatakan Akte Jual Beli No. 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III atas Tanah Hak Milik Adat Persil 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C122 dengan luas 2.750m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meterpersegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, TIDAK SAH, CACAT HUKUM dan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga.
8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir, dengan luas 2.570m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh meterpersegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, atas nama ABIDIN YAHYA (PEWARIS TERGUGAT II) dengan NIB No.09.02.06.03.05583 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT IV, TIDAK SAH, CACAT HUKUM, dan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga.
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) atau siapa saja yang mendapat hak dari pada TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) untuk membayar ganti-rugi secara tanggung renteng :
 - Kerugian MATERIIL sebesar Rp 2.000.000.000,- (*dua miliar Rupiah*) sampai perhitungan 31 Desember 2016, ditambahkan dengan uang

Hal 23 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



- sewa sebesar Rp.100.000.000,-/bulan (*seratus juta rupiah per bulan*),
terhitung sejak 01 Januari 2017 sampai dengan Putusan ini berkekuatan
Hukum Tetap secara tunai dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT;
- Kerugian IMMATERIIL sebesar : Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar Rupiah*) secara tunai dan sekaligus lunas kepada PARA PENGGUGAT ;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT II (Lurah Cipulir) dan TURUT TERGUGAT III untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tunai dan sekaligus lunas secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) kepada PARA PENGGUGAT.
11. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tunai dan sekaligus lunas sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) kepada PARA PENGGUGAT.
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap :
- TANAH Hak Milik Adat Persil No.11a, Blok D.I, sebagian dari Girik / Kohir C 122 dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750.m2 (*dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) dengan bangunan dan segala turutan-turutan yang melekat di atas Tanah tersebut yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan milik almarhum LIM SUN HO;
dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur : Jalan Besar, Jalan Kebayoran Lama
 - Sebelah Barat : Ex Pematikan Teng Yoen Tjau/ Ruko ruko
 - Sebelah Utara : Sisa Kohir C 122
 - Sebelah Selatan : Ruko-ruko B Tomi dan Jalan Ciledug Raya
13. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari PARA TERGUGAT atas TANAH Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D I, sebagian dari Girik/ Kohir C 122, dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m2 (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) dengan bangunan yang melekat di atas tanah tersebut beserta segala turutannya yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada PARA PENGGUGAT ;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan SECARA SERTA MERTA TERLEBIH DAHULU (*Uit Voerbaar bij Voorraad*),

Hal 24 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



meskipun terdapat upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* ataupun upaya hukum lainnya.

15. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan penyerahan kembali atas TANAH Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D I, sebagian dari Girik/ Kohir C 122, dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m² (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) dengan bangunan yang melekat di atas tanah tersebut beserta segala turutannya yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;
16. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) atau siapa saja yang mendapat hak dari PARA TERGUGAT secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh ganti rugi, uang paksa dan biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa benar PARA PENGGUGAT , bersama dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I berdasarkan garis keturunan Kakek buyut adalah Para Ahli Waris LIM SOEN HO (LIM SUN HO) almarhum berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No.16 tanggal 27 Juli 2005;
3. Bahwa benar almarhum ayah saya adalah Tuan Lim Eng Seng yang telah meninggal dunia di Belanda pada tanggal 3 Desember 1981, dan mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu TERGUGAT I (Aan Bachrudin alias Lim Oen An) dan Ny. UNDJU alias LIM OEN DJU (TURUT TERGUGAT I);

Hal 25 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa benar TERGUGAT I memiliki legal standing selaku Penerima Kuasa untuk menjual berdasarkan akta HAK KUASA MENJUALKAN yang dibuat pada tanggal 17 Agustus 1979 dari almarhum ayahnya yang bernama Lim Eng Seng yang kemudian ditindaklanjuti dengan Penetapan Pengadilan No.241/JS/1981 P pada tanggal 15 April 1981.
5. Bahwa benar Penetapan Pengadilan No. 200/JS/1981 P tanggal 30 Maret 1981 adalah menyatakan bahwa LIM ENG SENG adalah Ahli Waris LIM SUN HO yang masih hidup pada waktu itu .
6. Bahwa benar pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 seluruh para Ahli waris LIM SUN HO secara bersama-sama telah melakukan Penjualan Tanah Milik Almarhum Lim Sun Ho di Tanah Abang untuk Tanah Ex Verponding Indonesia No.174/928 yang terletak di Jalan Fachrudin No. 191, No. 191 Belakang dan No. 193 berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No.16, tanggal 27 Juli 2005.
7. Bahwa benar untuk *sebagian* Tanah Girik Hak Milik Adat C 122 yang terletak di Kebayoran Lama milik almarhum LIM SUN HO seluas 2.750 m2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh meterpersegi) telah *dialihkan* secara dokumen kepada ABIDIN YAHYA (AHLI WARIS ABIDIN YAHYA/ TERGUGAT II), dengan mempergunakan Penetapan ijin menjual dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.241/JS/1981 P tanggal 15 April 1981 sehingga dengan demikian maka pengalihan berdasarkan Akta Jual Beli No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dapat dilakukan dan dilangsungkan sebagaimana adanya, termasuk tetapi tidak terbatas sampai dengan pengurusan proses pensertipikat atas *sebagian* (seluas 2.750 m2) Tanah Hak Milik Adat Kohir / Girik C 12 tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir dan diterbitkan atas nama ABIDIN YAHYA (AHLI WARIS ABIDIN YAHYA/TERGUGAT II),
8. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan sebenarnya ABIDIN YAHYA (Pewaris dari Para Ahli Waris Tergugat-II) tidak pernah melakukan pembayaran sebesar Rp.12.663.750.000,- (duabelas miliar enam ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sebagaimana yang diuraikan dan dicantumkan dalam Akta Jual Beli No. 580/2012 halaman 4, tanggal 29 Oktober 2012 ;
9. Bahwa oleh karena TIDAK ADA Pembayaran sebesar Rp.12.663.750.000,- (duabelas miliar enam ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dari ABIDIN YAHYA atau Pewaris ABIDIN YAHYA/TERGUGAT-II, sebagaimana yang diuraikan dan

Hal 26 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicantumkan dalam Akta Jual Beli No.580/2012 halaman 4, tanggal 29 Oktober 2012, maka dengan demikian TIDAK ADA TRANSAKSI Jual Beli Tanah secara TERANG dan TUNAI sebagaimana lazimnya suatu transaksi Jual Beli Tanah yang seharusnya terjadi ;

10. Bahwa benar dan tidak dipungkiri lagi TERGUGAT I adalah benar selaku salah seorang AHLI WARIS LIM SUN HO yang berhak atas *sebagian* Tanah Hak Milik Adat Kohir/Girik C 122 tersebut bersama dengan Para Ahli Waris LIM SUN HO, lainnya.
11. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya yang mengatakan bahwa TERGUGAT I Tidak berhak atas Tanah Hak Milik Adat Kohir / Girik C 122 tersebut karena dengan sebenar-benarnya TERGUGAT I adalah juga Ahli Waris dari LIM SUN HO.
12. Bahwa apabila seandainya memang betul dan sepanjang dapat dibuktikan telah terjadi suatu kekeliruan dan kekhilafan dalam transaksi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II (CHITRA TJOEGITO), maka TERGUGAT I bersedia dan tidak berkeberatan untuk mengembalikan posisi Hukum Para Ahli Waris LIM SUN HO dan meluruskan kembali / melakukan koreksi pembetulan atas seluruh hal-hal yang telah terjadi.
13. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa TERGUGAT II dalam hal ini juga bukanlah Pembeli beritikad baik , karena sampai dengan saat ini TIDAK PERNAH MEMBAYAR dan MELUNASI NILAI JUAL BELI sebagaimana yang tercantum di dalam Akte Jual Beli No. 580/2012, tanggal 29 Oktober 2012 sebesar Rp.12.663.750.000,- (duabelas miliar enam ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah),maka sepatutnya dan selayaknya Akte Jual Beli Tersebut menjadi Batal Demi Hukum atau tidak memiliki Kekuatan Hukum yang mengikat.
14. Bahwa dengan demikian, maka apabila terdapat biaya dalam proses Akta Jual Beli yang TIDAK PERNAH DIBAYAR LUNAS Tersebut , TERGUGAT I bersedia untuk mengganti biaya-biaya tersebut dengan catatan posisi Tanah Almarhum Lim Sun Ho dikembalikan secara utuh kepada seluruh Ahli Waris Lim Sun Ho .
15. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil PARA PENGGUGAT di dalam Gugatannya yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat terbukti sepenuhnya sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan;

Hal 27 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa karena Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dilandasi oleh alasan-alasan yang benar, dengan demikian Gugatan PENGGUGAT terbukti tidak berdasar secara hukum, maka seluruh tuntutan PENGGUGAT yang dikemukakan dalam Petitum Gugatannya harus dikesampingkan kecuali jika dapat dibuktikan kebenarannya untuk seluruhnya.
17. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, bahwa sebenar-benarnya TURUT TERGUGAT I alias LIM OEN DJOE / UNDJU pun mengetahui dengan sebenarnya seluruh proses pengalihan yang telah terjadi antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II.
18. Bahwa oleh karena dalam proses pengalihan antara TERGUGAT I dan ABIDIN YAHYA atau AHLI WARIS ABIDIN YAHYA/TERGUGAT II sebesar Rp.12.663.750.000,- (duabelas miliar enam ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dari ABIDIN YAHYA atau AHLI WARIS ABIDIN YAHYA/TERGUGAT II, mengingat seluruh proses didukung dan dilakukan secara bersama-sama dengan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT maka apabila ada sanksi administrasi / pengembalian biaya-biaya yang harus dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II atau kepada Pihak manapun juga maka hal tersebut sepatutnya ditanggung renteng bersama dengan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, termasuk tetapi tidak terbatas kepada TURUT TERGUGAT I (Sdr. LIM OEN DJU/UNDJU) Lurah Cipulir (TURUT TERGUGAT II), Notaris /PPAT YONSAH MINANDA, SH., MH., (TURUT TERGUGAT III) dan BPN Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT IV) yang telah meloloskan dan dengan sengaja telah tidak teliti dan membantu proses pengalihan Jual Beli Akta Jual Beli No. 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dapat terjadi dan berjalan mulus dengan TERGUGAT II tersebut ;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dalil-dalil PARA PENGGUGAT tidak seluruhnya dapat dibuktikan kebenarannya. Oleh karena itu, TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat-I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal 28 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/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)



3. Bahwa apabila ternyata Tergugat-I dapat dibuktikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Perbuatan Melawan Hukum tersebut tidak dilakukan secara sendirian, akan tetapi Perbuatan Melawan hukum tersebut dilakukan secara bersama-sama dengan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT ;
4. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul kepada PARA PENGGUGAT menurut hukum ;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan layak (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI TERHADAP SURAT KUASA PENGGUGAT I (AM. MARTINA WAHYU).

1. Bahwa Penggugat I (AM. MARTINA WAHYU) dalam posita gugatan halaman 1 menyebutkan dalam gugatan ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri dan selaku kuasa dari Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan.

Bahwa surat kuasa dari Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan kepada AM. MARTINA WAHYU (Penggugat I) tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi unsur formil sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.1 tahun 1971 serta SEMA No.6 Tahun 1994 yang menyebutkan bahwa surat kuasa harus memuat secara jelas / secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu.

Bahwa dalam surat kuasa dari Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan kepada AM. MARTINA WAHYU (Penggugat I), Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan menyebutkan memberi kuasa untuk mengurus kepentingan hukum terkait objek tanah Verponding No.174/ 928 di lima wilayah pengadilan di Jakarta, padahal seharusnya surat kuasa dari Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan kepada AM. MARTINA WAHYU

Hal 29 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat I) menyebut secara spesifik kehendak berperkara di pengadilan tertentu;

Oleh karena surat kuasa dari Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan kepada AM. MARTINA WAHYU (Penggugat I) tidak memenuhi unsur formil, dengan demikian maka sudah berdasar hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

PENGGUGAT I TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGGUGAT.

2. Bahwa PENGGUGAT I bukan merupakan ahli waris dari almarhum LIM SOEN HO (Pewaris).

PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) merupakan istri dari Eric Fransiskus Djohan (dulu bernama Eric Thung Djoe Hian) sebagaimana disebut PARA PENGGUGAT dalam posita angka 13 huruf a halaman 6, sedangkan Eric Fransiskus Djohan (dulu bernama Eric Thung Djoe Hian) adalah ahli waris dari almarhum Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia sebagaimana disebut PARA PENGGUGAT dalam posita angka 11 hal. 6.

Bahwa almarhum Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia merupakan anak ke-3 hasil perkawinan kedua almarhum Lim Soen Ho (Pewaris) dengan istri ke-2 nya yang bernama almarhum Ny. Tan Tjoan Nio, sebagaimana disebut PARA PENGGUGAT dalam posita angka 3 huruf b hal.3.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil PARA PENGGUGAT posita angka 13 huruf a, posita angka 11, serta posita angka 3 diperoleh data PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) hanya merupakan menantu dari almarhum Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama. PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) tidak berhak mendapat warisan karena tidak ada hubungan darah dengan Lim Soen Ho (Pewaris);

Bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT halaman 1 disebutkan PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) salah satunya bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, sehingga tidak mempunyai *Legal Standing*

Hal 30 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



atas gugatan harta waris dari almarhum Lim Soen Ho (Pewaris) di mana PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) tidak termasuk ke dalam golongan ahli waris, dengan demikian sudah berdasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*);

3. Bahwa PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) tidak memiliki legal standing sebagai PENGGUGAT adalah sesuai dengan dalil-dalil PARA PENGGUGAT yaitu :

Posita angka 8 hal. 5 yang menyebutkan : “ ...bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris LIM SUN HO tersebut di atas adalah Janda almarhum Lim Sun Ho (Ny. Lo SiauWpek) dan ke-7 orang anak-anaknya, yang masing-masing berhak untuk mendapat bagian warisan 1/8 bagian dari harta peninggalan almarhum Lim Sun Ho tersebut “;

Posita angka 9 hal 5 yang menyebutkan “ ...oleh karena ada ahli waris yang tidak meninggalkan pewaris dan tidak menikah maka terhitung sejak tanggal 27 Juli 2005 atau sejak dibuat dan ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 maka ahli waris LIM SUN HO tinggal 5 (lima) orang, yaitu : Ny. LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA, Tn. BERTAM SURJADI alias UN GIE atau BERTAM DHARMA, Tn. ERIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama THUNG DJOE HIAN, Tn. AAN BACHRUDIN dahulu bernama LIM OEN AN, Ny. UNDJU dahulu bernama LIM OEN DJOE “;

Bahwa PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) ternyata tidak termasuk namanya dalam Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005 sebagaimana didalilkan sendiri oleh PARA PENGGUGAT dalam posita angka 8 dan 9, dengan demikian jelas PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) tidak memiliki *legal standing* sebagai PENGGUGAT sehingga gugatan PARA PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK

4. Bahwa dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 3 huruf b hal. 3, PARA PENGGUGAT menyebutkan perkawinan ke-2 LIM SUN HO (Pewaris) dengan seorang perempuan bernama Ny. Tan Tjoan Nio telah dilahirkan 5 (lima) orang anak yaitu :

Hal 31 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



- LIM ENG HIE (Agus Suryadi)
 - LIM ENG BOUW (Hendra Wanasatya)
 - LIM BETSY NIO (Elizabeth Marcella Wanasatya)
 - LUCY LIM
 - POPPIE EMELIE LIM
- (cetak tebak dari TERGUGAT II)

Bahwa ternyata dalam surat gugatan PARA PENGGUGAT, nama LUCY LIM dan POPPIE EMELIE LIM tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan baik sebagai Penggugat atau sebagai Tergugat/ Turut Tergugat.

Bahwa gugatan perdata yang objeknya harta warisan berupa tanah, maka "semua orang" yang termasuk para ahli waris, harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan.

Oleh karena masih ada "sebagian" ahli waris yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan tersebut maka sudah berdasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung No.2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1982.

GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (TIDAK JELAS)

5. Bahwa dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 14 hal. 6, PARA PENGGUGAT menyebutkan " bahwa PARA PENGGUGAT secara bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I adalah benar mempunyai legal standing sebagai Para Ahli Waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO ";

Bahwa dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT angka 4 hal.20 PARA PENGGUGAT menyebutkan " menyatakan tanah Hak Milik Adat Persil 11 a Blok D.I sebagian dari Kohir Nomor C.122 seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh) dengan bangunan yang melekat di atas tanah berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah milik almarhum LIM SUN HO ";

Selanjutnya, dalam petitum gugatan PARA PENGGUGAT angka 5 hal.20 PARA PENGGUGAT menyebutkan "memerintahkan/ menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT), dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripada TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II untuk segera mengosongkan, menyerahkan dan mengembalikan tanah

Hal 32 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Hak Milik Adat Persil No.11a, Blok D.I. sebagian Kohir C.122 seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh) dengan bangunan yang melekat di atas tanah berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan kepada PARA PENGGUGAT“;

Bahwa posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 14 hal. 6 *juncto* petitum gugatan angka 4 hal.20 kontradiksi dengan petitum gugatan angka 5 hal.20.

PARA PENGGUGAT dalam posita angka 14 hal.6 mendalilkan TURUT TERGUGAT I adalah ahli waris LIM SUN HO (Pewaris) dan dalam petitum angka 4 hal.20 mendalilkan tanah objek perkara milik almarhum LIM SUN HO *in casu* TURUT TERGUGAT I, sedangkan dalam petitum angka 5 hal.20 PARA PENGGUGAT mendalilkan tanah objek perkara seolah-olah hak dari PARA PENGGUGAT semata padahal TURUT TERGUGAT I disebut oleh PARA PENGGUGAT merupakan ahli waris LIM SUN HO.

Oleh karena posita dan petitum gugatan PARA PENGGUGAT saling bertentangan/kontradiksi, maka sudah berdasar hukum bilamana gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II dan terbukti kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa dalil-dalil yang telah TERGUGAT II uraikan dalam eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa TERGUGAT II membenarkan dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 1 yang menyebutkan LIM SOEN HO telah meninggal dunia pada tanggal 17 Agustus 1945 berdasarkan Akta Kematian dengan nomor : 12/1946 tertanggal 19 April 1946;
4. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 2 yang menyebutkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (PARA PENGGUGAT) adalah Para Ahli Waris yang sah dari Almarhum LIM SOEN HO;

Hal 33 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



5. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 3 yang menyebutkan semasa hidupnya LIM SOEN HO telah melakukan 3 (tiga) kali perkawinan;

Bahwa sesuai bukti Putusan Perkara Perdata Nomor : 273/ Pdt / G/1993/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 Juni 1994 yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara HENDRA WANASATYA (LIM ENG BOUW) dan LIM BETSY NIO (Elizabeth Marcella Wanasatya) selaku Penggugat I dan Penggugat II melawan AAN BACHRUDIN, halaman 27 paragraf 4 & 5 disebutkan :

“ menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1 sd P-20 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim, Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum LIM SOEN HO, karena untuk membuktikan tersebut harus ada Akte Perkawinan yang sah dan Akte Kelahiran anak-anaknya “.

“ menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya, maka diktum Para Penggugat ditolak seluruhnya “.

Kemudian dalam amar putusannya, Majelis Hakim *a quo* memutuskan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

Berikutnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 Juni 1994 yang dimohonkan banding tersebut;

Berikutnya, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor 3595 K/ Pdt/1998., menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 3 huruf b hal. 3 menyebutkan LIM SUN HO (Pewaris) dalam perkawinan kedua dengan TAN TJOAN NIO (almarhum) telah dilahirkan 5 (lima) orang anak diantaranya LIM ENG BOUW (Hendra Wanasatya) dan LIM BETSY NIO (Elizabeth Marcella Wanasatya) dimana LIM ENG BOUW alias Hendra Wanasatya (almarhum) mempunyai ahli waris pengganti yaitu BERTAM SURJADI selaku PENGGUGAT II dalam perkara Nomor : 784/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Sel., sedangkan LIM BETSY NIO (almarhum) mempunyai anak bernama Eric Fransiskus Djohan (Eric Thung Djoe Hian

Hal 34 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(almarhum) dan almarhum Eric Fransiskus Djohan meninggalkan istrinya bernama Ny. Angela Maria Martina Wahyu (PENGGUGAT I);

Bahwa berdasarkan bukti putusan Pengadilan Perkara Perdata Nomor : 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diuraikan TERGUGAT II tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO.

6. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 5, 6, 7 hal. 3 dan 4 yang pada pokoknya menyebutkan berdasarkan Akte Notaris No.77 tertanggal 15 Mei 1953, Akta Notaris Nomor 161 tertanggal 29 Desember 1953, serta Akte Notaris No.1/III/1971 tertanggal 17 Maret 1971, yang berhak atas peninggalan harta warisan LIM SUN HO adalah janda almarhum LO SIAUW PEK dan ke-7 orang anak-anaknya;

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam posita angka 7 huruf F hal.5 menyebutkan bahwa Nyonya LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA menjadi ahli waris LIM SUN HO berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No.16 tahun 2005.

Bahwa berdasarkan bukti putusan Pengadilan Perkara Perdata Nomor : 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diuraikan TERGUGAT II tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO, namun di sisi lain Nyonya LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA mengaku dirinya menjadi ahli waris LIM SUN HO berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No.16 tahun 2005, sehingga patut diduga pihak-pihak yang membuat dan menandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16 tahun 2005, telah memberikan keterangan palsu ke dalam Akta Kesepakatan Bersama *a quo*;

7. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 8 dan 9 yang menyebutkan berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris LIM SUN HO adalah Janda almarhum Lim Sun Ho (Ny. Lo Siauw Pek) dan ke-5 orang anak-anaknya;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Juni 1994 No.273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., *juncto* Pengadilan Tinggi

Hal 35 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Perkara Nomor 3595 K/ Pdt/1998., diperoleh fakta hukum bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO dan sebaliknya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 241/JS/1981.P tanggal 15 April 1981 Aan Bachrudin (TERGUGAT I) selaku ahli waris LIM ENG SENG diberi izin untuk menjual tanah yang terletak dan dikenal umum di Kebayoran Lama dengan Girik/ Keketir No.C.122 luas 9.260 m2 yang merupakan objek dalam perkara ini.

Bahwa LIM ENG SENG adalah anak yang masih hidup dan merupakan ahli waris yang syah menurut hukum dari almarhum LIM SUN HO (Pewaris) sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981.

Dengan demikian TIDAK BENAR jika PARA PENGGUGAT menyebutkan Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris LIM SUN HO adalah Janda almarhum Lim Sun Ho (Ny. Lo Siau Pek) dan ke-5 orang anak-anaknya.

8. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 14 hal.6 yang menyebutkan PARA PENGGUGAT secara bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I sebagai ahli waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO;

Bahwa A.M MARTINA WAHYU (PENGGUGAT I) bukan merupakan ahli waris dari almarhum LIM SOEN HO (Pewaris).

PENGGUGAT I merupakan istri dari Eric Fransiskus Djohan (dulu bernama Eric Thung Djoe Hian) sebagaimana disebut PENGGUGAT I dalam posita angka 13 huruf a halaman 6, sedangkan Eric Fransiskus Djohan (dulu bernama Eric Thung Djoe Hian) adalah ahli waris dari almarhum Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia sebagaimana disebutkan PENGGUGAT dalam posita angka 11;

Bahwa almarhum Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia merupakan anak ke-3 hasil perkawinan kedua almarhum Lim Soen Ho (Pewaris) dengan istri ke-2 nya yang bernama almarhum Ny. Tan Tjoan Nio, sebagaimana disebutkan PARA PENGGUGAT dalam posita angka 3 huruf b;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil PARA PENGGUGAT posita angka 13 huruf a, angka 11, serta posita angka 3 huruf b maka PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) hanya merupakan menantu dari almarhum Ny. Lim Betsy Nio alias Elizabeth Marcella Wanasatia.

Hal 36 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa sesuai ketentuan Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama. PENGGUGAT I tidak berhak mendapat warisan karena tidak ada hubungan darah dengan Lim Soen Ho (Pewaris);

Bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT halaman 1 disebutkan PENGGUGAT I salah satunya bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, sehingga tidak mempunyai *Legal Standing* atas gugatan harta waris dari almarhum LIM SOEN HO (Pewaris) dimana PENGGUGAT I tidak termasuk ke dalam golongan ahli waris.

9. Bahwa fakta hukum mengenai PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) bukan sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO, adalah sesuai dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam posita angka 8 dan 9;

Bahwa dalam posita gugatan angka 8 hal. 5 PARA PENGGUGAT menyebutkan : “ *...bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris LIM SUN HO tersebut di atas adalah Janda almarhum Lim Sun Ho (Ny. Lo Siau Pek) dan ke-7 orang anak-anaknya, yang masing-masing berhak untuk mendapat bagian warisan 1/8 bagian dari harta peninggalan almarhum Lim Sun Ho tersebut*”;

dan dalam posita gugatan angka 9 hal 5 PARA PENGGUGAT menyebutkan “ *...oleh karena ada ahli waris yang tidak meninggalkan pewaris dan tidak menikah maka terhitung sejak tanggal 27 Juli 2005 atau sejak dibuat dan ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 maka ahli waris LIM SUN HO tinggal 5 (lima) orang, yaitu : Ny. LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA, Tn. BERTAM SURJADI alias UN GIE atau BERTAM DHARMA, Tn. ERIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama THUNG DJOE HIAN, Tn. AAN BACHRUDIN dahulu bernama LIM OEN AN, Ny. UNDJU dahulu bernama LIM OEN DJOE*” ;

Berdasarkan dalil-dalil posita angka 8 dan 9 TERBUKTI bahwa PENGGUGAT I (A.M MARTINA WAHYU) bukan ahli waris LIM SUN HO dan tidak memiliki legal standing sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Lim Sun Ho, dengan demikian sudah berdasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT ditolak;

10. Bahwa TERGUGAT II membenarkan dalil gugatan PENGGUGAT posita angka 15 hal. 6 dan 7 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT I

Hal 37 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



menjual sebidang tanah Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1 Girik/ Kohir C.122 dengan luas kurang lebih 2.750 m² kepada TERGUGAT II;

11. Bahwa TERGUGAT II membenarkan dalil gugatan PENGGUGAT angka 16 hal. 7 yang pada pokoknya menyebutkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 menetapkan LIM ENG SENG adalah anak yang masih hidup dan merupakan ahli waris yang syah menurut hukum dari almarhum LIM SUN HO (Pewaris);

Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 merupakan legal dokumen yang menjadi dasar bagi TERGUGAT II untuk membeli tanah Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1 Girik/ Kohir C.122 dengan luas kurang lebih 2.750 m² dari TERGUGAT I .

12. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT angka 17 hal.7 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT I selaku kuasa untuk dan atas nama LIM ENG SENG ayah dari TERGUGAT I telah sangat menyesatkan penegak hukum dan pihak ahli waris lainnya;

Bahwa Permohonan yang diajukan TERGUGAT I selaku ahli waris LIM ENG SENG dalam hal izin untuk menjual tanah yang terletak dan dikenal umum di Kebayoran Lama dengan Girik/ Kemitir No.C.122 yang merupakan objek dalam perkara ini, sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengingat hingga saat ini BELUM ADA Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981;

Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT masih dalam posita angka 17 yang menyebutkan ahli waris yang masih hidup dari almarhum LIM SUN HO bukan hanya LIM ENG SENG seorang tetapi masih ada yang lain yaitu :

- Drs. LIM ENG LIONG
- LIM ENG HIE
- LIM ENG BOUW atau HENDRA WANASATYA
- LIM BETSY NIO

Bahwa sesuai bukti Putusan Perkara Perdata Nomor : 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., dalam perkara antara HENDRA WANASATYA (LIM ENG BOUW) dan LIM BETSY NIO (Elizabeth Marcella Wanasatya) selaku

Hal 38 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Penggugat I dan Penggugat II melawan Aan Bachrudin, halaman 27 paragraf 4 & 5 disebutkan :

“ menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1 sd P-20 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim, Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum LIM SOEN HO, karena untuk membuktikan tersebut harus ada Akte Perkawinan yang sah dan Akte Kelahiran anak-anaknya “

Berikutnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Juni 1994 No.273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut ;

Begitu pula halnya, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor 3595 K/ Pdt/1998., menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Bahwa berdasarkan bukti putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diuraikan TERGUGAT II tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO.

13. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT angka 18 hal. 7 dan 8 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan Penetapan Nomor : 200/ JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 telah terbukti dengan ITIKAD TIDAK BAIK dengan sengaja menghilangkan data dan hak dari Para Ahli Waris yang lain dari almarhum LIM SUN HO;

Bahwa tuduhan PENGGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan Penetapan Nomor : 200/ JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 telah terbukti dengan itikad tidak baik, merupakan tuduhan yang tidak berdasar hukum dan PENGGUGAT perlu membuktikan secara hukum tuduhan dimaksud;

Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT masih dalam posita angka 18 hal. 7 dan 8 yang menyebutkan Penetapan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terdapat indikasi penuh rekayasa dan keterangan tidak benar (palsu);

Hal 39 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyebutkan Penetapan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 penuh rekayasa dan keterangan tidak benar (palsu), secara hukum HARUS dibuktikan kebenarannya bukan sekedar tuduhan-tuduhan yang tidak mendasar. Sepanjang belum ada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang memutuskan Penetapan a quo cacat hukum, maka Penetapan a quo tetap memiliki kekuatan hukum;

14. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT angka 19 hal. 8 yang pada pokoknya menyebutkan oleh karena Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cacat hukum, maka otomatis Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/1981.P tanggal 15 April 1981 patut batal demi hukum karena cacat hukum;

Bahwa oleh karena Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap maka sepanjang itu pula Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/1981.P tanggal 15 April 1981 secara hukum tetap memiliki kekuatan hukum;

15. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT angka 20 hal. 8 dan 9 huruf a sampai g yang pada pokoknya menyebutkan jual beli yang dilakukan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dengan objek sebidang tanah dengan bukti Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1 Girik/ Kohir C.122 dengan luas kurang lebih 2.750 m² adalah cacat hukum dan batal demi hukum, karena :

a. *Kuasa yang digunakan TERGUGAT I dalam Akta Jual Beli No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 adalah kuasa tertanggal 17 Agustus 1979 yang telah hapus secara hukum mengingat LIM ENG SENG meninggal dunia pada tanggal 03 Desember 1981 ;*

Bahwa yang menjadi dasar dilakukannya Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sesuai bukti Akta Jual Beli No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 adalah Penetapan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 dan Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/ 1981.P tanggal 15 April 1981;

Bahwa kuasa TERGUGAT I tertanggal 17 Agustus 1979 yang digunakan untuk mengajukan Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P, dan permohonan penetapan waris dimaksud ditetapkan

Hal 40 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim pada tanggal 30 Maret 1981, dan ketika itu LIM ENG SENG masih hidup sehingga secara hukum kuasa TERGUGAT I tersebut tetap sah secara hukum;

- b. *Surat Keterangan Waris berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;*

Bahwa oleh karena Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap maka sepanjang itu pula Penetapan *a quo* tetap sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum;

- c. *Bahwa tahun 2006 sampai 2008 TERGUGAT I bersama-sama PARA PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan 3 (tiga) transaksi jual beli atas tanah milik LIM SUN HO ;*

Bahwa mengenai hal tersebut tidak perlu TERGUGAT II tanggap lebih jauh karena tidak ada urgensinya dengan TERGUGAT II.

- d. *Bahwa Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena ahli waris almarhum LIM SUN HO bukan hanya LIM ENG SENG seorang;*

Bahwa oleh karena Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981 yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap maka sepanjang itu pula secara hukum tetap memiliki kekuatan hukum;

- e. *Bahwa Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/ 1981.P tanggal 15 April 1981 yang menjadi dasar transaksi AJB No.580/2012 juga cacat hukum dan patut batal demi hukum;*

Bahwa oleh karena Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/ 1981.P tanggal 15 April 1981 belum pernah dinyatakan batal oleh suatu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, maka sepanjang itu pula Akta Jual Beli PPAT Nomor : 580/ 2012 tanggal 29 Oktober 2012, tetap sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum;

- f. *Bahwa proses penerbitan SHM No.5621/Cipulir yang berasal dari jual beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok D1 Kohir C.122 adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;*

Hal 41 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena proses penerbitan SHM No.5621/ Cipulir yang berasal dari Jual Beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok D1 Kohir C.122 dilakukan melalui proses pendaftaran tanah sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan/peraturan hukum yang berlaku maka sepanjang itu juga SHM No.5621/ Cipulir sah secara hukum;

- g. *Bahwa dengan demikian maka transaksi Jual Beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok D1 Kohir C.122 yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II cacat hukum dan batal demi hukum ;*

Bahwa oleh karena proses Jual Beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok D1 Kohir C.122 yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan TERGUGAT II telah memenuhi syarat TERANG dan TUNAI serta dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum Jual Beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok D1 Kohir C.122 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sah secara hukum;

Bahwa berdasarkan alasan hukum TERGUGAT II tersebut di atas, maka dalil gugatan PENGGUGAT angka 20 hal. 8 dan 9 huruf a sampai g *juncto* petitum angka 2 TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga sudah berdasar hukum posita / petitum *a quo* HARUS DITOLAK;

16. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 21 hal. 10 yang pada pokoknya menerangkan ahli waris lainnya dari almarhum LIM SUN HO tidak pernah menjual tanah Hak Milik Adat Girik / Kohir C.122 baik sebagian atau seluruhnya;

Bahwa PARA PENGGUGAT bukan merupakan ahli waris dari almarhum LIM SUN HO, hal ini sesuai dengan fakta hukum :

- Putusan Perkara Perdata Nomor : 273/ Pdt / G/1993/PN.Jkt.Sel., dalam perkara antara HENDRA WANASATYA (LIM ENG BOUW) dan LIM BETSY NIO (Elizabeth Marcella Wanasatya) selaku Penggugat I dan Penggugat II melawan AAN BACHRUDIN;
- Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995;
- Putusan Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor 3595 K/ Pdt/1998;

Hal 42 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



- Mengenai Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/ 2005 tanggal 27 Juli 2005 yang dijadikan salah satu dasar PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT II, hanya merupakan surat di bawah tangan yang dibuat oleh Notaris sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna karena akte dimaksud merupakan sekedar kehendak para pihak untuk menyatakan dirinya sebagai ahli waris, namun sebaliknya berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor : 273/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995 jo. Putusan Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor 3595 K/ Pdt/1998, diperoleh fakta hukum bahwa PARA PENGGUGAT bukan sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO.

17. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 22 hal. 10 dan 11 oleh karena dalil PARA PENGGUGAT dimaksud tidak ada urgensinya dengan TERGUGAT II;

18. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 23 hal. 11 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa sesungguhnya Aan Bachrudin mengakui dengan sebenarnya bahwa ahli waris almarhum LIM SUN HO tidak hanya LIM ENG SENG seorang;

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan opini semata yang harus dibuktikan kebenarannya secara hukum sehingga menjadi suatu fakta hukum, di sisi lain berdasarkan fakta hukum yang ada yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel., tanggal 30 Juni 1994 *juncto* Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI., tanggal 12 Mei 1995 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Perkara Nomor 3595 K/ Pdt/1998., diperoleh fakta hukum bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO;

19. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 24 hal. 11 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT II telah membeli dari TERGUGAT I berupa sebagian tanah Hak Milik Adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO seluas kurang lebih 2.750 m2 dengan alas hak Girik/ Kikitir/ kohir C 122 secara melawan hukum;

Bahwa proses Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara

Hal 43 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



TERANG dan TUNAI, sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian tidak berdasar hukum PARA PENGGUGAT menyebutkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

20. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 25 hal. 12 yang pada pokoknya menyebutkan berdasarkan Ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata : Jual beli barang milik orang lain adalah batal;

Bahwa Jual Beli tanah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak bisa dibatalkan begitu saja berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata oleh karena PARA PENGGUGAT bukanlah ahli waris dari LIM SUN HO (Pewaris).

Bahwa Jual Beli tanah antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5 yang menyebutkan bahwa : "*Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat*";

21. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 26 hal. 12 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT I telah menjual barang yang bukan miliknya akan tetapi telah menjual tanah hak milik adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO yang notabene para ahli waris LIM SUN HO;

Bahwa PARA PENGGUGAT telah terbukti secara hukum mereka bukan ahli waris dari LIM SUN HO sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT I telah menjual barang yang bukan miliknya adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasar hukum;

Dengan demikian maka dalil PENGGUGAT posita angka 26 hal 12 *juncto* petitum angka 4 TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga HARUS DITOLAK;

22. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 27 hal. 12 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV telah

Hal 44 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian terhadap PARA PENGGUGAT;

Bahwa perbuatan hukum Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("Permen Agraria 3/1997"). Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut (Pasal 73 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 27 hal.12 *juncto* petitum angka 3 yang pada pokoknya menyebutkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian terhadap PARA PENGGUGAT merupakan tuduhan yang TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga posita / petitum *a quo* HARUS DITOLAK ;

23. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 28 hal. 12 yang pada pokoknya menyebutkan seharusnya telah dapat diduga dan diketahui oleh TERGUGAT II tanah objek perkara adalah milik LIM SUN HO di mana ahli warisnya lebih dari satu dan bukan hanya TERGUGAT I dan dikategorikan TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama dikategorikan beritikad buruk;

Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Sip/1955, TERGUGAT II adalah pembeli yang beritikad baik, pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela barang yang dibelinya, yang sama sekali tidak mengetahui bahwa dia berhadapan dengan orang yang bukan pemilik.

Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 242 K/Sip/1958, TERGUGAT II adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena TERGUGAT II tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya ;

Hal 45 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa TERGUGAT II membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si TERGUGAT I selaku penjual yang memiliki hak untuk menjual dari barang yang dijualnya itu.

Bahwa sudah menjadi suatu norma hukum, TERGUGAT II selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum.

Berdasarkan alasan hukum TERGUGAT II, maka dalil PENGGUGAT angka 28 hal. 12 juncto petitum angka 5 TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga posita / petitum *aquo* HARUS DITOLAK;

24. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 29 dan 30 hal. 12-13 yang pada pokoknya menyebutkan Akta Jual Beli Nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II adalah tindakan ceroboh sehingga Akta tersebut cacat hukum dan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa TERGUGAT II memiliki kepentingan hukum untuk menjawab tuduhan dalil PARA PENGGUGAT posita gugatan angka 29 dan 30 hal. 12-13 yang menyebutkan Akta Jual Beli Nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II adalah tindakan ceroboh, dengan alasan :

Pertama, bahwa TURUT TERGUGAT III telah meneliti dan mengecek asal-usul surat tanah, surat kuasa, termasuk Surat Penetapan Pengadilan dan Izin menjual dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dipergunakan para pihak dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan TURUT TERGUGAT III ;

Kedua, berkaitan dengan bukti yang dipergunakan TERGUGAT I dalam proses penandatanganan Akta Jual beli dihadapan TURUT TERGUGAT III bilamana tidak benar, maka hal tersebut bukan tanggung jawab TURUT TERGUGAT III selaku Notaris.

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyebutkan Akta Jual Beli Nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II adalah tindakan ceroboh, adalah tuduhan yang tidak berdasar hukum. Oleh karenanya, Akta Jual Beli Nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum.

Dengan demikian dalil PENGGUGAT posita angka 29 dan 30 juncto petitum angka 7 TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga posita/ petitum *a quo* HARUS DITOLAK;

Hal 46 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



25. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 31 hal. 13 yang pada pokoknya menyebutkan TURUT TERGUGAT IV telah memproses pensertifikatan atas bidang tanah Hak Milik Adat milik TERGUGAT II seluas kurang lebih 2.750 m2 dengan alas hak Girik/ Kikitor/ kohir C 122, dengan cara melanggar kewenangan dan prosedur yang berlaku;

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT angka 31 dan 32 hal. 13 tidak berdasar hukum, PARA PENGGUGAT seharusnya menunggu putusan Perkara Perdata Nomor : 784/Pdt.G/2016/PN. Jkt. Sel., sampai dengan berkekuatan hukum tetap guna memperoleh keputusan siapa yang berhak atas tanah objek sengketa, setelah itu barulah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mempersoalkan keabsahan administrasi terhadap proses dan prosedur penerbitan sertifikat milik TERGUGAT II;

Sepanjang PARA PENGGUGAT belum mampu membuktikan kebenaran atas keabsahan hak atas tanah objek perkara maka secara hukum belum lahir kepentingan PARA PENGGUGAT untuk menggugat Sertifikat Hak Milik No.5621/ Cipulir terletak di Jalan Kebayoran Lama Kel. Cipulir Kec. Kebayoran Lama atas nama TERGUGAT II, dengan demikian maka penerbitan Sertifikat Hak Milik No.5621/ Cipulir atas nama TERGUGAT II tetap sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum;

Berdasarkan alasan hukum TERGUGAT II tersebut, sudah berdasar hukum dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 31, 32 *juncto* petitum angka 8 HARUS DITOLAK ;

26. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 34 dan 35 hal. 14-15 yang pada pokoknya menyebutkan TURUT TERGUGAT II telah menerbitkan surat rekomendasi atas bidang tanah Hak Milik Adat milik TERGUGAT II seluas kurang lebih 2.750 m2 dengan alas hak Girik/ Kikitor/ kohir C 122, dengan cara itikad buruk, keliru, menyesatkan dan sangat ceroboh;

Bahwa penerbitan surat rekomendasi oleh TURUT TERGUGAT II telah sesuai dengan tugas dan kewenangan TURUT TERGUGAT II sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan kajian hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai Surat Nota Dinas Nomor : 720/ - 075.51 tertanggal 16 Agustus 2012, halaman 4 huruf C bagian KESIMPULAN angka 2,3,4 diperoleh kajian : bahwa klaim PARA

Hal 47 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



PENGGUGAT yang menyatakan atau mengaku sebagai ahli waris LIM SUN HO telah dipatahkan oleh Majelis Hakim pada pertimbangan putusan Perkara No.273/PDT/G/1993/ PN.JKT.SEL dengan alasan tidak dapat dibuktikan dengan Akte Perkawinan dan Akte Kelahiran, sehingga PENGGUGAT bukanlah ahli waris LIM SUN HO. Waktu pengajuan Peninjauan Kembali telah lewat waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 69 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sehingga kedua register perkara Nomor 312/Pdt/G/1989/PN.Jkt.Sel jo Perkara No.273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel sudah berkekuatan hukum tetap serta adanya surat pernyataan tidak sengketa atas objek Girik/ Kikitir/ kohir C 122 dari TERGUGAT I;

Berdasarkan kajian tersebut, maka tidak ada halangan bagi TURUT TERGUGAT II menerbitkan surat rekomendasi untuk diberikan kepada TERGUGAT I/ TERGUGAT II.

Berdasarkan alasan hukum sebagaimana disampaikan TERGUGAT II, maka dalil PARA PENGGUGAT posita gugatan angka 34 dan 35 hal. 14-15 *juncto* petitum angka 6 yang menyebutkan surat rekomendasi atas bidang tanah Hak Milik Adat milik TERGUGAT II seluas kurang lebih 2.750 m² dengan alas hak Girik/ Kikitir/ kohir C 122, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II cacat hukum merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sehingga posita/ petitum PARA PENGGUGAT *a quo* HARUS DITOLAK;

27. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 36 hal. 15 yang pada pokoknya menyebutkan tanah hak milik adat dengan alas hak Girik/ Kikitir/ kohir C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² kepunyaan almarhum LIM SUN HO yang notabene para ahli waris LIM SUN HO;

Bahwa dalil PENGGUGAT ini merupakan pengulangan dalil-dalil sebelumnya, di mana dalil ini telah ditanggapi oleh TERGUGAT II sehingga tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

28. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 37 hal.15 yang pada pokoknya menyebutkan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT;

Bahwa ITIKAD BURUK atas perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana dituduhkan PARA PENGGUGAT harus dibuktikan kebenarannya secara hukum bukan hanya sekedar tuduhan tanpa dasar;

Hal 48 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



29. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 38 dan 39, di mana dalil ini merupakan pengulangan dalil-dalil gugatan sebelumnya dan telah ditanggapi oleh TERGUGAT II sehingga tidak perlu ditanggapi lebih lanjut;

30. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 40 hal. 16 & 17 yang pada pokoknya menyebutkan PARA TERGUGAT telah merugikan PARA PENGGUGAT, dan PARA TERGUGAT secara tanggung renteng wajib mengganti kerugian materiil tidak kurang dari Rp.2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) kepada PARA PENGGUGAT yang diperhitungkan sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT masih dalam posita angka 40 yang menyebutkan apabila sampai dengan 31 Desember 2016 perkara belum berkekuatan hukum tetap, maka kerugian materiil terhitung sejak 1 Januari 2017 ditambah sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) per bulan atau Rp.1.200.000.000.- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap yang wajib dibayar secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT masih dalam posita angka 40 yang menyebutkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian immaterial yang jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) yang wajib dibayar tanggung renteng oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II

Bahwa TERGUGAT II telah membeli sebidang tanah Hak Milik Adat seluas kurang lebih 2.750 m² dengan alas hak Girik/ Kikitir/ kohir C 122 dari TERGUGAT I dengan itikad baik, membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa TERGUGAT I selaku pihak yang berhak untuk menjual barang yang dijualnya itu, serta proses jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara TERANG dan TUNAI, sehingga perbuatan hukum TERGUGAT II membeli tanah dari TERGUGAT I tidak dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, selain itu tidak ada hubungan kausal antara perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT II dan kerugian sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT.

Hal 49 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Dengan demikian maka tuntutan ganti kerugian baik materiil maupun immaterial PARA PENGGUGAT terhadap PARA TERGUGAT khususnya terhadap TERGUGAT II adalah TIDAK BERDASAR HUKUM.

31. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 41 hal. 17 yang pada intinya PARA PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menghentikan segala bentuk kegiatan/ aktifitas apapun di atas tanah objek perkara;

Bahwa oleh karena penguasaan tanah oleh TERGUGAT II tersebut asal muasalnya dari jual beli yang sah secara hukum, maka tidak berdasar hukum bilamana PARA PENGGUGAT memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan tanah dalam keadaan kosong dan menghentikan segala bentuk aktivitas tanah objek perkara.

Bahwa tuntutan Provisi adalah "*suatu tindakan yang bersifat sementara akan tetapi tidak mengenai pokok perkara*" (vide Putusan Mahkamah Agung No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973);

Bahwa dengan adanya gugatan PARA PENGGUGAT terhadap tanah objek perkara yang merupakan pokok perkara, berarti masih terdapat adanya "sengketa" antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II, adalah sudah memasuki pokok perkara sehingga sudah berdasar hukum tuntutan provisi PARA PENGGUGAT posita angka 41 harus DITOLAK.

32. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 42 hal.18 yang pada intinya PARA PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas kurang lebih 2.750 m² termasuk bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan PARA PENGGUGAT dengan alasan untuk menghindari TERGUGAT II mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain adalah alasan yang tidak berdasar.

Alasan PARA PENGGUGAT dimaksud seolah-olah TERGUGAT II sedang berupaya mengalihkan objek perkara untuk menghindari gugatan, di sini dapat disimpulkan permohonan sita jaminan diarahkan sedang terjadinya proses pengalihan objek sengketa padahal faktanya objek perkara masih atas nama dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT II.

Hal 50 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa oleh karena permohonan sita jaminan PARA PENGGUGAT tidak beralasan dan tidak didukung oleh bukti yang cukup, sudah sepantasnya permohonan sita jaminan PARA PENGGUGAT ditolak;

33. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 43 hal.18 yang pada intinya PARA PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk tiap harinya sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Bahwa mengenai tuntutan PARA PENGGUGAT agar menghukum TERGUGAT II untuk membayar uang paksa kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya jika lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan dengan upaya paksa/eksekusi,dengan demikian maka petitum PARA PENGGUGAT berkenaan dengan hal tersebut harus dinyatakan ditolak;

34. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 44 hal. 18 yang pada intinya PARA PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Oleh karena petitum PARA PENGGUGAT tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka sudah berdasar hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak petitum dimaksud.

35. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan PARA PENGGUGAT posita angka 45 hal.18 yang pada intinya PARA PENGGUGAT meminta agar Para Tergugat dihukum secara tanggung

Hal 51 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil serta biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian TERGUGAT II tersebut di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT II.
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi PARA PENGGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT II.
- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa A.M Martina Wahyu selaku PENGGUGAT I, sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan hal 1, selain bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan juga bertindak selaku kuasa dari Marcelinus Djohan & Adrianus Djohan. Bahwa dalam proses sidang mediasi, A.M. Martina Wahyu selaku PENGGUGAT I hadir bersama kuasa hukumnya namun Marcelinus Djohan & Adrianus Djohan selaku Pemberi Kuasa dari A.M Martina Wahyu tidak hadir dalam sidang mediasi.

Bahwa ketidakhadiran Marcelinus Djohan & Adrianus Djohan selaku Pemberi Kuasa dari A.M Martina Wahyu (PENGGUGAT I) sebagai bentuk tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) PERMA No.1 Tahun 2016, maka berdasarkan Pasal 23, gugatan

Hal 52 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 22 PERMA No.1 Tahun 2016.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I membenarkan dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 1 yang menyebutkan Lim Sun Ho telah meninggal dunia pada tanggal 17 Agustus 1945 berdasarkan Akta Kematian dengan nomor : 12 / 1946 tertanggal 19 April 1946 ;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 2 yang menyebutkan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (PARA PENGGUGAT) adalah PARA AHLI WARIS yang SAH dari almarhum LIM SUN HO ;
Bahwa PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) yang mengaku bertindak untuk dirinya sendiri, secara hukum waris menurut *Burgelijke wetboek* BUKAN merupakan ahli waris dari almarhum LIM SUN HO ;
Bahwa PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) merupakan menantu dari almarhum Ny. LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA, di mana Ny. LIM BETSY NIO adalah anak ke-3 hasil perkawinan kedua alm. LIM SUN HO dengan istri ke-2 nya bernama alm. Ny. TAN TJOAN NIO, sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT dalam posita angka 3 huruf b ;
Bahwa menurut DR. HENNY TANUWIDJAJA, S.H.,SpN., dalam bukunya "Hukum Waris Menurut BW" cetakan Kesatu, Maret 2012 Penerbit : PT. Refika Aditama, Bandung, halaman 3 huruf B, tentang Syarat Pewarisan disebutkan syarat-syarat ahli waris adalah memiliki hubungan darah.
Bahwa berdasarkan posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 3 huruf b, posita angka 11, posita angka 13 diperoleh fakta PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN DARAH dengan alm. LIM SUN HO (Pewaris);
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 3 yang menyebutkan semasa hidupnya LIM SUN HO telah melakukan 3 (tiga) kali perkawinan ;
Bahwa TIDAK BENAR dalil PARA PENGGUGAT yang menyebutkan (alm) LIM SUN HO telah melakukan 3(tiga) kali perkawinan ;
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 4 yang menyebutkan semasa

Hal 53 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



hidupnya maupun setelah meninggal dunia LIM SUN HO almarhum tidak meninggalkan surat wasiat mengenai pembagian harta warisan untuk ketiga istri dan anak-anaknya ;

5. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 5 yang menyebutkan “ berdasarkan Akte Notaris Nomor 77 tertanggal 15 Mei 1953 yang dibuat dihadapan A.F. SCHUT pengganti Mr. K.E. KRIJGSMAN, Notaris di Jakarta tentang keterangan Hak Warisan yang menerangkan bahwa yang berhak atas peninggalan harta warisan LIM SUN HO adalah janda almarhum LO SIAUW PEK dan ke-7 orang anak-anaknya “ ;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 6 yang menyebutkan “ berdasarkan Akta Notaris nomor 161 tertanggal 29 Desember 1953 yang dibuat dihadapan A.F SCHUT pengganti Mr. K.E KRIJGSMAN, Notaris di Jakarta tentang pemisahan dan pembagian harta warisan, berupa 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Jakarta yang terdaftar dalam daftar bilangan Pajak nomor 12/36, 11/34 dan 9/26 tertanggal 12 Desember 1952 ;
7. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 7 yang menyebutkan “ berdasarkan Akte Notaris No.1/III/1971 tertanggal 17 Maret 1971 yang dibuat dihadapan Julian Nimrod Siregar Gelar Mangaradja Namora, S.H., Notaris di Jakarta tentang Keterangan Hak Waris dari almarhum LIM SUN HO yang berhak mendapat bagian dalam harta peninggalan almarhum adalah 8 (delapan) orang, yaitu janda almarhum LO SIAUW PEK dan ke-7 orang anaknya “ ;
8. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 8 yang menyebutkan “ berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris LIM SUN HO tersebut di atas adalah janda almarhum LIM SUN HO (Ny. Lo Siauwpék) dan ke-7 orang anak-anaknya.....” ;
Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas isi Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005 ;
9. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 9 yang menyebutkan “ bahwa oleh karena ada ahli waris yang tidak meninggalkan pewaris dan tidak menikah maka terhitung sejak tanggal 27 Juli 2005 atau sejak dibuat dan

Hal 54 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 maka ahli waris LIM SUN HO tinggal 5(lima) orang.....” ;

10. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 14 yang menyebutkan “ *PARA PENGGUGAT secara bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I mempunyai legal standing sebagai para ahli waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO* “ ;

Bahwa tidak benar PARA PENGGUGAT menyebutkan dirinya sebagai ahli waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO. Fakta yang sebenarnya, TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I adalah ahli waris yang sah dari LIM SUN HO ;

Bahwa fakta hukum mengenai PENGGUGAT I (A.M. MARTINA WAHYU) bukan sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT dalam posita angka 8 dan 9;

Bahwa dalam posita gugatan angka 8 hal. 5 PARA PENGGUGAT menyebutkan : “ *...bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum Pewaris LIM SUN HO tersebut di atas adalah Janda almarhum Lim Sun Ho (Ny. Lo SiauW Pek) dan ke-7 orang anak-anaknya, yang masing-masing berhak untuk mendapat bagian warisan 1/8 bagian dari harta peninggalan almarhum Lim Sun Ho tersebut* “ ;

dan dalam posita gugatan angka 9 hal 5 PARA PENGGUGAT menyebutkan “ *...oleh karena ada ahli waris yang tidak meninggalkan pewaris dan tidak menikah maka terhitung sejak tanggal 27 Juli 2005 atau sejak dibuat dan ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 maka ahli waris LIM SUN HO tinggal 5(lima) orang, yaitu : Ny. LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA, Tn. BERTAM SURJADI alias UN GIE atau BERTAM DHARMA, Tn. ERIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama THUNG DJOE HIAN, Tn. Aan Bachrudin dahulu bernama LIM OEN AN, Ny. UNDJU dahulu bernama LIM OEN DJOE* “ ;

Berdasarkan dalil-dalil posita angka 8 dan 9 TERBUKTI bahwa PENGGUGAT I (A.M MARTINA WAHYU) bukan ahli waris LIM SUN HO dan tidak memiliki legal standing sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Lim Sun Ho ;

11. Bahwa TURUT TERGUGAT I membenarkan dalil PARA PENGGUGAT angka 16 yang menyebutkan “ *pada tanggal 23 Maret 1981 TERGUGAT I (Aan Bachrudin) berdasarkan Surat Kuasa dari ayah TERGUGAT I*

Hal 55 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



(almarhum LIM ENG SENG) mengajukan Permohonan Penetapan bahwa LIM ENG SENG adalah ahli waris dari LIM SUN HO ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Maret 1981 Reg. Nomor : 200/JS/1981.P....” ;

12. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 17 yang menyebutkan “permohonan TERGUGAT I (AAN BACHRUDIN) selaku kuasa untuk dan atas nama dari LIM ENG SENG ayah dari TERGUGAT I telah menyesatkan penegak hukum dan pihak ahli waris lainnya...” ;

Bahwa TIDAK BENAR jika TERGUGAT I telah menyesatkan penegak hukum dan pihak ahli waris lainnya *in casu* TURUT TERGUGAT I, justru sebaliknya TURUT TERGUGAT I melihat PARA PENGGUGAT bertindak sesat karena mengaku-ngaku sebagai ahli waris (alm) LIM SUN HO (Pewaris) tanpa didukung alat bukti yang cukup ;

13. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 18 yang menyebutkan “TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan Penetapan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 24 Maret 1981 tersebut, telah terbukti dengan itikad tidak baik telah dengan sengaja menghilangkan data dan hak Para Ahli Waris yang sah yang lain dari almarhum LIM SUN HO.....” ;

Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak merasa dilanggar haknya apalagi menimbulkan kerugian akibat adanya Penetapan Nomor : 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981

14. Bahwa TURUT TERGUGAT I membenarkan dalil PARA PENGGUGAT angka 19 yang menyebutkan pada tanggal 08 April 1981 TERGUGAT I telah mengajukan permohonan untuk memperoleh izin menjual tanah atas nama LIM SUN HO dengan girik/ kikitir/ Kohir C.122 dengan luas 9.260 m² yang terletak di Kebayoran Lama Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari Penetapan Izin Menjual Nomor : 241/JS/1981.P ;

Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, masih dalam posita angka 19 yang menyebutkan Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tertanggal 30 Maret 1981 cacat hukum dan batal demi hukum dan otomatis Penetapan Izin Jual Nomor : 241/JS/1981.P tertanggal 15 April 1981 juga batal demi hukum ;

Bahwa Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981.P tertanggal 30 Maret 1981 dan Penetapan Izin Jual Nomor : 241/JS/1981.P tertanggal 15 April 1981 belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan yang berkekuatan

Hal 56 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



hukum tetap sehingga secara hukum tetap sah dan memiliki kekuatan hukum ;

15. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 20 yang menyebutkan “sehingga Akte Jual Beli PPAT Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dilakukan TERGUGAT I selaku kuasa dari LIM ENG SENG kuasa menjual tanah Hak Milik Adat kepada TERGUGAT II dengan bukti kepemilikan berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1 dengan luas 2.750 m² adalah cacat hukum dan batal demi hukum “

Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku ahli waris LIM SUN HO mengetahui adanya Akte Jual Beli PPAT Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dilakukan TERGUGAT I selaku kuasa dari LIM ENG SENG kuasa menjual tanah Hak Milik Adat kepada TERGUGAT II dengan bukti kepemilikan berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1 dengan luas 2.750 m² berdasarkan Penetapan Izin Jual Nomor : 241/JS/1981.P tertanggal 15 April 1981;

16. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 21 yang menyebutkan “*Para ahli waris lainnya yang sah dari almarhum LIM SUN HO sampai dengan saat ini tidak pernah menjual, mengalihkan hak, melepaskan hak, menggadaikan tanah hak milik adat dengan girik/ kohir C 122...*” ; (cetak tebal dari TURUT TERGUGAT I)

Bahwa jika yang dimaksud “para ahli waris lainnya” adalah PARA PENGGUGAT, maka posita angka 21 dimaksud TIDAK BENAR dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya ;

17. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 22 yang menyebutkan “ *bahwa pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 AAN BACHRUDIN bersama-sama dengan ahli waris LIM SUN HO lainnya yaitu :*

- a. *Elizabet Marcella Wanasatia (Lim Betsy Nio)*
- b. *UNDJU (Lim Oen Djoe)*
- c. *Angela Maria Martina Wahyu, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ahli waris ERIC FRANSISKUS DJOHAN (Eric thung Djoe Hian) dan kedua anaknya yang bernama : Marcellinus Djohan dan Adrianus Djohan)*
- d. *Bertam Surjadi telah melakukan 3 (tiga) kali transaksi jual beli atas 3(tiga) bidang tanah dan bangunan milik almarhum LIM SUN HO ” ;*

Hal 57 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



18. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 23 yang pada pokoknya menyebutkan ahli waris LIM SUN HO tidak hanya seorang, hal ini diperkuat dengan adanya Akte Kesepakatan bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005 ;

Bahwa TURUT TERGUGAT I menyangkal kebenaran isi Akte Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005 ;

19. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 24 yang pada pokoknya menyebutkan “...pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2012, tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Para Ahli Waris LIM SUN HO yang lainnya TERGUGAT I secara melawan hak telah menjual sebagian tanah hak milik adat dengan alas Hak Girik/ Kikitir/ Kohir C 122 kepunyaan LIM SUN HO seluas kurang lebih 2.750 m² kepada TERGUGAT II ;

Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku ahli waris LIM SUN HO mengetahui penjualan sebidang tanah dengan alas Hak Girik/ Kikitir/ Kohir C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² antara TERGUGAT I selaku penjual dan TERGUGAT II selaku pembeli ;

20. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 27 yang pada pokoknya menyebutkan “.....TURUT TERGUGAT I telah melakukan tindakan melawan hukum dan melawan hak yang membawa kerugian bagi PARA PENGGUGAT dan Para Ahli Waris LIM SUN HO lainnya “ ;

Bahwa dalam posita gugatan angka 27, PARA PENGGUGAT menyatakan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang membawa kerugian bagi PARA PENGGUGAT dan ahli waris LIM SUN HO lainnya, namun dalam gugatan *a quo* TURUT TERGUGAT I hanya menjadi pihak “TURUT TERGUGAT”.

Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*”, penerbit : Mandar Maju tahun 1997 halaman 2 mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.

Hal 58 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Berdasar uraian tersebut di atas, posita dan petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebutkan TURUT TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum tidak berdasar hukum, sehingga sudah berdasar hukum gugatan PARA PENGGUGAT ditolak ;

21. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita gugatan angka 36 hal.15 yang pada pokoknya menyebutkan tanah hak milik adat dengan alas hak Girik/Kikitir/Kohir C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² kepunyaan almarhum Lim Sun Ho yang notabene para ahli waris Lim Sun Ho ;

Bahwa jika yang dimaksud almarhum Lim Sun Ho yang notabene para ahli waris Lim Sun Ho adalah Para Penggugat hal itu TIDAK BENAR, Para Penggugat bukan ahli waris Lim Sun Ho ;

22. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam posita gugatan angka 40 hal.17 tentang "Kerugian Immaterial" yang menghukum TURUT TERGUGAT I membayar kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) ;

Oleh karena transaksi jual beli antara Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli dengan objek jual beli berupa sebidang tanah hak milik adat dengan alas hak Girik/Kikitir/Kohir C 122 telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada kerugian yang dialami Turut Tergugat I akibat transaksi *a quo*.

Dengan demikian maka tuntutan Para penggugat agar Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat I membayar kerugian immaterial sebagaimana dimaksud dalam posita 40, 45,46 petitum angka 11 adalah tidak berdasar hukum oleh karenanya harus ditolak ;

23. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT, dalam pokok perkara angka 46 yang menyebutkan "...*padahal TURUT TERGUGAT I jelas-jelas mengetahui bahwa ahli waris Lim Sun Ho bukan hanya LIM ENG SENG seorang tetapi ada 5(lima) orang ahli waris LIM SUN HO berdasarkan Akte Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005* ;

Bahwa TURUT TERGUGAT I menyangkal kebenaran isi Akta Kesepakatan Bersama Nomor 16/2005 tanggal 27 Juli 2005 yang menyebutkan ahli waris Lim Sun Ho bukan hanya LIM ENG SENG seorang tetapi ada 5(lima) orang ahli waris LIM SUN HO berdasarkan Akte

Hal 59 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005 sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT dalam posita angka 46 ;

Berdasarkan uraian TURUT TERGUGAT I tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I ;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi PARA PENGGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan Jawaban TURUT TERGUGAT I.
- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II, juga telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya keberatan atas diterbitkannya Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 37/1.711.01 tanggal 17 Oktober 2012 atas pernyataan Sdr. Aan Bachrudin Tergugat I atas tanah seluas 9.260 m² berdasarkan Girik C Nomor 122 Persil 11 a Blok D 1, dan Surat Keterangan Pernyataan Tidak Sengketa Nomor 7/1.711.1 tanggal 25 Maret 2013 atas Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Sdri. Chitra Tjoegito atas tanah yang terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama RT 001 RW 02 Kelurahan Cipulir Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Memperhatikan Ketentuan di bawah ini :

Hal 60 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/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)



Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (3) : " Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR, yang menyebutkan :

"Tetapi dalam hal perselisihan mengenai suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui itu karena jabatannya.

Pasal 136 HIR:

"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara".

Bahwa objek gugatan tersebut diatas adalah merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

2. Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

a. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan memiliki harta warisan Alm. Lim Sun Ho atas tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 122 Persil Nomor 11 a Blok D I seluas 9.260 m² yang terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama RT 001 RW 02 Kelurahan Cipulir Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang telah dijual sepihak oleh ahli waris lain dari Lim Sun Ho yaitu Tergugat I kepada Sdr. Abidin Yahya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 580/KBL/2012 tanggal 29 Oktober 2012 berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Yonsah Miranda SH.;

Bahwa untuk jelasnya perkara aquo seharusnya Notaris Yonsah Miranda, SH dan Notaris penerbit SHM Nomor 5621/Cipulir tanggal 25 Maret 2013 diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Hal 61 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



- b. Selanjutnya Sdr. Abidin Yahya juga seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.
- c. Oleh karena dasar kepemilikan tanah Para Penggugat adalah tanah bekas Hak Milik Adat Girik, bahwa untuk jelasnya seharusnya Kantor Unit Pelayanan Pajak Kebayoran Lama diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo.

3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Tidak Berkualitas.

Bahwa Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat II telah menerbitkan Surat Keterangan Tidak Sengketa atas pernyataan Sdr. Tergugat I sehingga terjadi peralihan hak atas tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5621/Cipulir atas tanah seluas 2.750 m² an. Chitra Tjoegito.

Turut Tergugat II hanya mencatat pada Buku Pertanahan Kelurahan Cipulir atas Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah Hak Milik Adat girik kohir C Nomor 122 Persil 11 a Blok D 1 yang terletak di RT 001 RW 02 Kelurahan Cipulir Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang mana Turut Tergugat II yakin atas kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II karena membawa data pendukung seperti Keputusan Pengadilan Negeri yang antara lain diuraikan sebagai berikut :

- Putusan Pengadilan Nomor 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret yang menetapkan Sdr. Lim Eng Seng sebagai anak yang masih hidup dan merupakan ahli waris yang sah menuru hukum dari almarhum Lim Sun Ho.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/JS/1981.P tanggal 15 April 1981 yang menetapkan "Memberi Izin kepada Tergugat I untuk menjual tanah yang terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama berdasarkan Girik C Nomor 122 Persil 11 a Blok D 1 seluas 9.260 m².
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 403 K/Pdt/1991 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3595 K/Pdt/1998 tanggal 28 Mei 2001 yang menolak permohonan Kasasi dari Para Penggugat atau Lim Eng Bouw dan Ny. Lim Betsie Nio (ahli waris lain dari Alm Lim Sun Ho).

Bahwa berdasarkan data pendukung tersebut maka Turut Tergugat II mencatat surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum/tidak berkualitas.

Hal 62 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Berdasarkan dalil dalil Turut Tergugat II tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim perkara Aquo berkenan memutus Dalam Eksepsi dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil-dalil Eksepsi dari Turut Tergugat II
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini untuk keseluruhan tingkat peradilan

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berdasarkan hukum kecuali diakui dengan tegas kebenarannya.
2. Bahwa apa yang telah Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara
3. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 35 dan angka 39 posita gugatannya, Turut Tergugat II menjelaskan sebagai berikut :
 - Bahwa Turut Tergugat II mencatat Surat Keterangan Tidak sengketa yang dibuat oleh Tergugat I Nomor 37/-1.711.01 tanggal 17 Oktober 2012 dan Tergugat II dengan Nomor 7/-1.711.1 tanggal 25 Maret 2013 atas tanah seluas 9.260 m2 berdasarkan Hak Milik Adat Girik C Nomor 122 Persil 11 a Blok D 1 yang terletak di RT 001 RW 02 Kelurahan Cipilir Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan.
 - Bahwa Turut Tergugat II mempertimbangkan untuk mencatat Surat Keterangan Tidak Sengketa yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena ada data pendukung yang dilampirkan dalam permohonannya, sehingga cukup beralasan bagi Turut Tergugat II untuk mengabulkan permohonan tersebut.
 - Data-data pendukung yang dilampirkan oleh Tergugat I dan Tergugat II antara lain :
 - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 200/JS/1981.P tanggal 30 Maret yang menetapkan Sdr. Lim Eng Seng sebagai anak yang masih hidup dan merupakan ahli waris yang sah menurut hukum dari almarhum Lim Sun Ho.
 - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/JS/1981.P tanggal 15 April 1981 yang menetapkan "Memberi izin kepada Tergugat I untuk menjual tanah yang terletak di Jl.

Hal 63 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Kebayoran Lama berdasarkan Girik C Nomor 122 Persil 11 a Blok D 1 seluas 9.260 m².

- Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 312/Pdt.G/1989/PN Jkt.Sel. tanggal 6 Oktober 1989 Jo. Nomor 188/Pdt/1990/PT DKI.Jkt Jo Nomor 403 K/Pdt/1991 yang semuanya dimenangkan oleh Tergugat I.
 - Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 273/Pdt.G/1993/PN Jkt.Sel. tanggal 23 Juni 1994 Jo Nomor 20/Pdt/1995/PT DKI Jakarta tanggal 12 Mei 1995 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3595 K/Pdt/1998 tanggal 28 Mei 2001 yang menolak permohonan Kasasi Para Penggugat dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat di Petitem poin 40 haruslah ditolak atau dikesampingkan karena tuntutan Penggugat untuk menuntut ganti rugi sebesar Rp. 2000.000.000,- (dua milyar rupiah) adalah dalil-dalil mengada ada dan tidak berdasarkan hukum.
5. Bahwa permohonan Sita jaminan gugatan Penggugat dalam Potitem No. 42 haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh karena tidak berdasarkan hukum. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan sangat beralasan bahwa Turut Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena apa yang telah dilakukan adalah masih dalam koridor kewenangan yang berdasarkan kepada peraturan yang ada pada Turut Tergugat II sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dapat diterima

Berdasarkan uraian tersebut diatas beralasan menurut hukum bagi Turut Tergugat II untuk mencatat Keterangan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Tergugat I dan tergugat II pada Buku Pencatatan Pertanahan Kantor Kelurahan Cipulir Kecamatan Kabayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan.

- Bahwa Turut Tergugat II dalam mencatat Surat Keterangan tidak sengketa pada Buku Pencatatan Pertanahan di Kelurahan Cipulir tidak melakukan hal yang menyesatkan, keliru, ceroboh, tidak teliti serta perbuatan melawan hukum seperti dalil Para Penggugat angka 39 posita gugatannya, karena Turut Tergugat II telah berhati-hati dan meneliti data pendukung yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencatat Keterangan atas tanah yang menjadi objek gugatan aquo.

Hal 64 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang lain tidak akan kami tanggapi karena tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat II.
7. Bahwa dalil Para Penggugat angka 39, 40 dan 45 adalah sangat prematur, mengingat Judex Factie belum memeriksa dan mengkaji gugatan aquo.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon perkenan Majelis Hakim untuk dapat kiranya memeriksa, mengadili dan memutuskan dalam pokok perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima seluruh dalil Turut Tergugat II untuk seluruhnya dalam pokok perkara ;
2. Menyatakan sah Pencatatan Surat Keterangan Tidak Sengketa atas nama Tergugat I Nomor 37/-1.711.01 tanggal 17 Oktober 2012 dan Tergugat II Nomor 7/-1.711.1 tanggal 25 Maret 2013;
4. Menyatakan Turut Tergugat II tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak ikut tanggung renteng ganti kerugian;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dan/atau apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat III, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut tergugat-III menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut tergugat-III ;
2. Bahwa benar, setidaknya tidaknya tanggal 29 Oktober 2012 datang ke kantor saya Jalan Kyai Maja Nomor 63 (Velbak) Keb. Baru Jakarta Selatan
 - a. Tuan Aa'n Bachrudin ;
 - b. Tuan Abidin Yahya ;
3. Mereka berdua bermaksud untuk melakukan Jual beli sebidang tanah yang terletak :

Propinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta ;
Kota : Jakarta selatan ;
Kecamatan : Kebayoran Lama
Kelurahan : Cipulir ;

Hal 65 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan : Kebayoran Lama Rt.001 RW.02 ;

4. Benar bahwa Tuan Aan Bachrudin sebagai penjual sebidang tanah Aquo berdasarkan :
 - 4.1. Berdasarkan surat kuasa tertanggal 10 Desember 1980 Nomor : Ref.RJLL/as.Dossierno 61.544 (di Akta Jual Beli tertulis 17 Agustus 1979 dan telah di renvoi tanggal yang sama) yang dibuat dihadapan Tuan Mr. Adrian Pieterella brouwer waktu itu Notaris di Amsterdam Belanda akta mana telah diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia oleh Prof. Dr. Oesman Effendi Oening tanggal 16 Desember 1980, Reg. No.553/1980, penterjemah bersumpah, menurut pengakuan Penghadap, bahwa Pemberi Kuasa waktu pembuatan Akta Jual Beli (Tuan Lim Sun Ho) masih hidup dikuatkan dengan sebuah foto kepada saya (disuatu tempat yang tidak disebutkan dimana tepat posisinya) antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa (P-1) ;
 - 4.2. Selaku Ahli Waris dari Tuan Lim Sun Ho berdasarkan Surat Ketetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 24 April 1981, No.200/JS/1981 (P2) ;
 - 4.3. Izin menjual tanah aquo berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 April 1981 No.241/JS/1981 (P3);
 - 4.4. Berdasarkan Surat pernyataan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cipulir Nomor : 37/1.711.01 tanggal 17 Oktober 2012 (P-4);
5. Benar sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual beli sebagaimana Peraturannya, Blanko Akta Jual Beli tersebut sebelumnya telah diketahui dan sebagai saksi adalah Tuan Ambiyar, Sarjana Ekonomi, yang berjabatan sebagai lurah Cipulir dimana tanah aquo terletak ;
6. Benar sebelum dilakukan penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli, saya sebagai PPAT menanyakan kewenangan bertindak selaku penjual dan telah memeriksa secara teliti baik syarat formil dan materiil seluruh dokumen penjual dan dokumen tanah aquo dan sampai sejauh itu, penjual dan tanah aquo telah memenuhi syarat yuridis formil dan yuridis materiil untuk dibuatkan Akta Jual Beli.
7. Saya yang telah ditunjuk oleh Pemerintah sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6-X-1991 tanggal 11 Pebruari 1999, membuat akta jual beli antara :

Sebagai Penjual : Tuan Aan Bachrudin, tersebut ;

Sebagai Pembeli : Tuan Abidin Yahya, tersebut ;

Hal 66 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dibuatkanlah Akta jual beli Nomor : 743/2012 pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2012 (P5) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR.

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya yang intinya menyatakan : adanya itikad tidak baik telah dengan sengaja menghilangkan data dan hak dari para ahli waris yang sah yang lain dari Almarhum LIM SUN HO, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Notaris No.77 tanggal 15 Mei 1953 yang dibuat dihadapan Notaris A.F SCHUT pengganti Mr. K.E. KRIJGSMAN Notaris di Jakarta dan Akta No.III/1971 tertanggal 17 Maret 1971 dihadapan Notaris di Jakarta J.N Siregar gelar Mangaradja Namora, SH Notaris di Jakarta.

Dan surat keterangan waris yang dibuat berdasarkan Penetapan No.200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 yang telah dikeluarkan oleh PN. Jakarta Selatan karena tidak didukung dengan fakta yang sebenarnya bahkan terdapat indikasi dugaan penuh dengan rekayasa dan keterangan tidak benar/ Palsu dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya/ Cacat demi hukum maka sudah sepatutnya dan selayaknya penetapan No.200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 dinyatakan batal demi hukum atau tidak dapat mengikat pihak manapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas untuk seluruh transaksi yang mempergunakan dasar penetapan pengadilan tersebut sebagai dasar transaksinya menjadi batal demi hukum yang diduga direayasa oleh Tergugat I (Aan Bachrudin) untuk pembuatan sertifikat Hak Milik No.5622/Cipulir atas nama TERGUGAT II (CHITRA TJOEGITO), dengan penggunaan data yang diduga penuh rekayasa tersebut harus diuji kebenarannya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

Hal 67 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Nopember 1975 No. 199 K/Sip/1973 menyatakan :

“Suatu putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan Hakim Pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan membolehkan adanya pembuktian perlawanan”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan penggugat pada pengadilan ini dapat dinyatakan sebagai gugatan prematur oleh karena tentang dugaan rekayasa data ahli waris Almarhum LIM SUN HO, maka sudah sepantasnya bila terhadap gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Veerklard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT IV.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT IV mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (TERGUGAT II), terletak di Jalan Pasar Kebayoran Lama Ketapang Rt.002/02, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dimana menurut Penggugat yang menjadi dasar proses pensertipikatan tersebut berasal dari causa yang tidak halal sehingga dinyatakan tidak sah, cacat hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut karena tidak benar dan tidak berdasar hukum, bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (TERGUGAT II), seluas 2.570 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13 Mei 2013 No.00023/Cipulir/2013, terbit berasal dari Girik C No.122 Persil No.11 Blok D.I, terletak di Jalan Pasar Kebayoran Lama Rt.002/02, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebaoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, adalah mempunyai kekuatan hukum dan berlaku.

Hal 68 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



5. Bahwa TURUT TERGUGAT IV dalam melakukan penerbitan Sertipikat aquo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah).

Berdasarkan uraian di atas, tindakan TURUT TERGUGAT IV dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat a quo, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan Peraturan-Perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997). sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (TERGUGAT II) tidak sah dan atau cacat hukum tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan.

Kalaupun quad non benar bahwa terdapat penggunaan data yang tidak benar, hal tersebut terlebih dahulu harus diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang, pada dasarnya TURUT TERGUGAT IV tidak mempunyai kewajiban dalam tindakannya untuk menguji secara materiil terkait data-data yang menjadi dasar permohonan hak atas tanah.

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.1 Tahun 2011, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Hak Milik No.5622/Cipulir tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku.

6. Bahwa untuk dalil-dalil dalam gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TURUT TERGUGAT IV tetap menolaknya.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT IV agar

Hal 69 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT IV ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa khususnya terhadap Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 20 Pebruari 2017 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dari Turut Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo ;
- Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara aquo ;
- Menanggihkan perhitungan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Juli 2017 Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperkirakan sebesar Rp.2.651.000,- (Dua juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 784/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL. yang ditandatangani Panitera

Hal 70 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyatakan pada tanggal 19 Juli 2017 Pembanding semula Para Penggugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, tanggal 10 Juli 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 27 Desember 2017, kepada Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 19 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 19 Desember 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Para Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 29 Desember 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada tanggal yang sama, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 8 Januari 2018, kepada Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 03 Januari 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Januari 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 04 Januari 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 3 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat II telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 22 Januari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal yang sama, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 25 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat I telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 23 Januari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal yang sama, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 25 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 Desember 2017, kepada Terbanding semula Tergugat I pada

Hal 71 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



tanggal 27 Desember 2017, kepada Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat III pada tanggal 19 Desember 2017, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat IV pada tanggal 19 Desember 2017 telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, diucapkan pada tanggal 10 Juli 2017, Para Pembanding semula para Penggugat menyatakan banding pada tanggal 19 Juli 2017, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula para Penggugat di dalam memori bandingnya tanggal 29 Desember 2017 pada pokoknya mengajukan keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara aquo telah kurang cermat dan keliru dalam menyatakan : Posisi Para Ahli Waris dari almarhum Lim Soen Ho yang berdasarkan putusan dalam perkara Nomor 273/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Sel., tanggal 23 Juni 1994 antara Hendra Wanasatya (Lim Eng Bow) dan Lim Betsy Nio (Elizabeth Marcella Wanasatya) selaku Penggugat I dan Penggugat II melawan Aan Bachrudin ;
- Untuk mempersingkat putusan ini maka apa yang termuat dalam memori banding tertanggal 29 Desember 2017 dianggap termuat dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat II di dalam kontra memori bandingnya tertanggal 22 Januari 2018 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Hal 72 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pemanding dalam memori bandingnya tertanggal 22 Januari 2018, sebaliknya pertimbangan hukum Majelis Hakim perkara perdata Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, sudah tepat dan benar ;
- Untuk mempersingkat putusan ini maka apa yang termuat dalam memori banding tertanggal 29 Desember 2017 dianggap termuat dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I di dalam kontra memori bandingnya tertanggal 23 Januari 2018 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- A. Legal Standing Pemanding I/Penggugat I yang bertindak untuk dirinya sendiri tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan aquo termasuk untuk mengajukan memori banding ;
- B. Para Pemanding/ Para Penggugat tidak terbukti secara hukum sebagai ahli waris (alm) Lim Soen Ho (Pewaris), sehingga sudah berdasar hukum gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- C. Landasan gugatan Para Pemanding/ Para Penggugat berupa Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005, tidak memiliki kekuatan hukum ;
- D. Terbanding I/Tergugat I memiliki Legal Standing menjual tanah kepada Terbanding II/Tergugat II ;
- E. Gugatan Para Pemanding/ Para Penggugat dilandasi adanya itikad buruk Para Pemanding/ Para Penggugat & Pemanding I/Penggugat I ;
- F. Batas-batas tanah dalam surat gugatan/ Memori Banding berbeda dengan batas-batas tanah hasil pemeriksaan setempat ;
- G. Untuk mempersingkat putusan ini maka apa yang termuat dalam memori banding tertanggal 29 Desember 2017 dianggap termuat dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara, berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Juli 2017 Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, dan memperhatikan Memori Banding dari Pemanding semula para Penggugat, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula turut Tergugat I berpendapat bahwa alasan-alasan dalam

Hal 73 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah menolak tuntutan Provisi Para Penggugat, menolak eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV untuk seluruhnya, dan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya adalah tepat dan beralasan, dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi dan oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Juli 2017 Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Perundang-Undangan dan Peraturan-Peraturan lainnya yang berlaku dan bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 10 Juli 2017 Nomor 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin, tanggal 7 Mei 2018**, oleh kami, ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H., dan NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 214/PEN/PDT/2018/ PT.DKI tanggal 4

Hal 74 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2018, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 22 Mei 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu JUMALI, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkar.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.,

ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.,

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

JUMALI, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. <u>Pemberkasan</u>	<u>Rp.139.000,00</u>
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 75 dari 75 hal Putusan No. 214/PDT/2018/PT.DKI