



PUTUSAN.

Nomor : 784/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut, 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 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..... PENGGUGAT II ;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan Kuasa Khusus kepada : -
ENY MARYANA,SH,Sp.N,MM, ANTONY PUTRA ABRAHAM,SH,MH,C.L.A, DR.SAPUTRA LIANTA INDRA,SH,MH,C.L.A, YUDHI ONGKOWIJAYA,SH dan EDWARD FERNANDO SIREGAR,SH,C.L.A, Para Advokat dan Konbsultan Hukum pada Kantor Hukum ELMA & PARTNERS, yang berkantor di Jkomplek Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 No.1 Jakarta Barat 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor. 3167/SK/HKM/X/2016,tanggal 07 November 2016 ;

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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT- I ;

2. AHLI WARIS ABIDIN YAHYA, beralamat di Jalan Taman Radio dalam VII/28, Rukun Tetangga 013 Rw.001 Kelurahan Gandaria Utara Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai --
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. selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT I ;

4. Lurah Cipulir, Jalan Samudra I No.1 Kelurahan Cipulir Kecamatan Kebayoran Lama selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT II ;

5. Notaris YONSAN MINANDA, SH.MH. Notaris dan PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan, beralamat di Jalan Kyai Maja No.63 (Velbak) Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT III;

6. Kepala Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Kompleks Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Haji Alwi No.99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ..TURUT TERGUGAT IV;

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca berkas perkara

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat yang berkaitan dengan eksepsi tentang Kompetensi Absolut ;

Halaman 2 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa, 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)*
 - b. Perkawinan kedua dengan TAN TJOAN NIO , yang telah meninggal dunia terlebih dahulu pada tanggal 17 Nopember 1923, dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 5 (*lima*) orang anak yaitu :

Halaman 3 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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/ke-tr.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 SIAUW 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 SIAUW 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

Halaman 4 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOEN HO (LIM SUN HO) (*Vide Bukti P-2*) yang berhak mendapat bagian dalam Harta Peninggalan Almarhum adalah **8 (delapan) orang**, yaitu Janda almahum LO SIAUW PEK dan ke-7 orang anaknya sebagai berikut :

- 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 Roossdillan, SH , Notaris di Jakarta. (*Vide Bukti P-9 dan P-10*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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, SH, Notaris di Bogor; dan meninggalkan Ahli Waris Pengganti **Tuan BERTAM SURJADI** yaitu **PENGUGAT 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*.
- 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 Betsy 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 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.
(*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**

Halaman 6 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No.16 /2005

maka Ahli Waris Lim Sun Ho tinggal 5 (lima) orang, yaitu :

- a. Ny. LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA ;
- b. Tn. BERTAM SURJADI alias UN GIE atau BERTAM DHARMA ;
- c. Tn. ERIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama THUNG DJOE HIAN ;
- d. Tn. AAN BACHRUDIN dahulu bernama LIM OEN AN ;
- e. 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/JP/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*);

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, SH Notaris di Jakarta almarhum ERIC FRANSISKUS DJOHAN telah meninggalkan Ahli Waris :

- a. Seorang istri yang bernama **Nyonya ANGELA MARIA MARTINA WAHYU** dahulu bernama **SO SOEAT NIO** yaitu **PENGUGAT I** dalam Perkara *aquo*.
- b. 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 1970Keduanya secara bersama-sama telah memberikan kuasa kepada **PENGUGAT I** dalam perkara *aquo*. (*Vide Bukti P-18*);

Halaman 7 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 anah 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*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Bahwa Permohonan 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 telah 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 : I/III/1971 tertanggal 17 Maret 1971 dihadapan Notaris J.N. Siregar gelar Mangaradja Namora, SH 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

Halaman 9 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HO (LIM SUN HO) dengan Girik / Kikitir / 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/Kikitir/ 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 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**

Halaman 10 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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**

Halaman 11 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :
- Elizabeth Marcella Wanasatia I Lim Betsy Nio)
 - UNDJU (Lim Oen Djoe)
 - 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
 - Bertam Surjadi

Halaman 12 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 yang lainnya TERGUGAT I (AAN BACHRUDIN / TERGUGAT I)**

Halaman 13 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 / Kikitor / 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

Halaman 14 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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) membuat 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.

Halaman 15 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 cerobah 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, Kel.Kebon Kacang, Kec.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, PENGUGAT 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*

Halaman 16 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkaitan dengan Tanah Hak Milik Adat Girik / Kohir / Kikitor 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, 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 Almarhum 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 / Kikitor 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,**

Halaman 17 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PENGUGAT** sebagaimana diatur dalam ketentuan Kitab Undang-undang 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 meter persegi) 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,

Halaman 18 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 aquo.

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

Halaman 19 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 20 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Para PENGUGAT, 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 PENGUGAT.

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 PENGUGAT, 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 PENGUGAT, 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 PENGUGAT seluas kurang lebih 2.750m² (*duaribu tujuh ratus lima puluh meter persegi*) yang 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 PENGUGAT tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), maka berdasarkan Pasal 227 HIR, PARA PENGUGAT 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 Pembatikan Teng Yoen Tjau
 - Sebelah Utara : Dengan Sisa Girik / Kohir 122

Halaman 21 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Dengan Ruko Pembatikan 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 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* .

Halaman 22 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu TURUT TERGUGAT I, yang telah membiarkan transksssi 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 turutan yang ada dan bangunan yang melekat di atasnya milik PARA PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayotan 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

Halaman 23 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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
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.

Halaman 24 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.5621/Cipulir, dengan luas 2.570m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) 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 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 :

Halaman 25 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan Besar, Jalan Kebayoran Lama
- Sebelah Barat : Ex Pembatikan 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 berserta 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*), 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya ENY MARYANA, SH., Sp.N., M.M., ANTONY PUTRA ABRAHAM, SH.MH.CLA. dan DR. SAPUTRA LIANTA

Halaman 26 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDRA, SH.MH.CLA., dkk berdasarkan surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 25 Agustus 2016 ;

Tergugat-1 datang menghadap, dalam hal ini memberi kuasa kepada GUNAWAN NANUNG,SH dan TODDY LAGA BUANA,SH, **Para Advokat dan Pengacara GUNAWAN NANUNG,SH dan TODDY LAGA BUANA,SH** yang berkantor di kompleks Perkantoran Grogol Permai Blok D/17 Jalan Prof Dr.Latumenten Raya, Grogol Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor. 3505/SK/HKM/X/2016,tanggal 30 November 2016 ;

Tergugat-2, datang menghadap, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Junaidi,SH, Susanto Hutama,SH,MH, Abdurrahman,SH, Chrisbiantoro,SH,LL.M, Tri Andayani,S,SH dan Hani Mustopa,SH, **Para Advokat dan Advokat Magang pada Law Office Junaidi & Partners**, yang berkantor di Jalan Kemandoran I/Pulo Mawar No.71 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor. 3493/SK/HKM/XI/2016, tanggal 30 November 2016 ;

Turut Tergugat-1 datang menghadap, dalam hal ini memberi kuasa kepada AGUS SUPRIYANTO,SH dan MADE SUARTE,SH, Para Advokat/Penasihat Hukum pada TRIMURTI Lawq Office, yang berkantor di kompleks Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 10 Kelurahan Pisangan Timur, Kecamatan Pulogadung Kotamadya Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor. 3492/SK/HKM/XI/2016, tanggal 30 November 2016 ;

Turut Tergugat- II hadir kuasanya **TUTI KARTIKANINGSIH,SH** dkk., berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 29 Nopember 2016 ;

Turut Tergugat-III, datang sendiri ;

Turut Tergugat-IV hadir kuasanya DJOKO WIDODO, SH., berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 29 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR jo PERMA No. 1 Tahun 2016 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk

Halaman 27 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EFFENDI MUKHTAR, SH.MH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selaku Mediator, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (gagal) mencapai kesepakatan damai sesuai laporan Mediator, sehingga karenanya Kuasa Para Penggugat dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Kuasa Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan 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. UNDU alias LIM OEN DJU (TURUT TERGUGAT I);
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.

Halaman 28 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 meter persegi) 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 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.

Halaman 29 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sat 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;
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

Halaman 30 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;
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 Penggugat tersebut, Tergugat II, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 31 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (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)

Halaman 32 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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* 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*

Halaman 33 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 “;

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. UNDUJU 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 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 :
- 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.

Halaman 34 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



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 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,*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
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;

Halaman 36 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 37 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



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;

Halaman 38 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 39 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

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 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*

Halaman 40 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 41 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum di Kebayoran Lama dengan Girik/ Kekitir 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 PENGUGAT **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 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;

Halaman 42 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

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 :

Halaman 43 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Waris 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 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 ;*

Halaman 44 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



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 ;*

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 ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
- 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/

Halaman 46 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **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

Halaman 47 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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.**

Halaman **48** dari **109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Halaman 49 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

Halaman 50 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.750 m2 dengan alas hak Girik/ Kikitiir/ 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/ Kikitiir/ 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 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

Halaman 51 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/ Kikiti/ 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/ Kikiti/ 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/ Kikiti/ 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;

Halaman 52 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

Halaman 53 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 54 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses pengalihan objek sengketa padahal faktanya objek perkara masih atas nama dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT II.

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

Halaman 55 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 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,

Halaman 56 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan 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

Halaman 57 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selama 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 “ ;

Halaman 58 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Siauw Pek) 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 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-*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (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 ;

Halaman 60 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



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 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 “



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ” ;

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

Halaman 62 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/ Kikitor/ 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/ Kikitor/ 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.

Berdasar uraian tersebut di atas, posita dan petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebutkan TURUT TERGUGAT I melakukan

Halaman 63 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/Kikitor/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/Kikitor/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 Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005

Halaman 64 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tiada 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.

b. Selanjutnya **Sdr. Abidin Yahya** juga seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.

Halaman 66 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 di uraikan 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.**

Halaman 67 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Cipulir 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**

Halaman 68 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 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 Petitum 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.

4. Bahwa permohonan Sita jaminan gugatan Penggugat dalam Potitum 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

Halaman 69 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 gugatn aquo.
- 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 memutus 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 Penggugat tersebut, Turut Tergugat III, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 70 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;
Jalan	: Kebayoran Lama Rt.001 RW.02 ;
4. Benar bahwa Tuan Aa'n Bachrudin sebagai penjual sebidang tanah Aquo berdasarkan :
 - 4.1. Berdasarkan surat kuasa tertanggal 10 Desember 1980 Nomor : Ref.RJL/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

Halaman 71 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Aa'n Bachrudin, tersebut ;

Sebagai Pembeli : Tuan Abidin Yahya, tersebut ;

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 Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV, juga telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PENGUGAT PREMATUR.

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh 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.I/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

Halaman 72 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas untuk seluruh transaksi yang mempergunakan dasar penetapan pengadilan tersebut sebagai dasar transaksinya menjadi batal demi hukum yang diduga direkayasa 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 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 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 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.

Halaman 73 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan 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.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT IV ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa atas jawaban/eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut tergugat, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 13 Pebruari 2017 dan atas replik tersebut Tergugat-1 telah mengajukan Duplik tertanggal 20 Pebruari 2017, dan Tergugat-II, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II, dan Turut tergugat-IV masing-masing tertanggal 06 Maret 2017 sedangkan Turut tergugat-III tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka replik dan duplik selengkapnya, dianggap telah tercantum dan dipertimbangkan di dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat awal sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Himpunan Undang-undang Lengkap tentang Badan Peradilan, diberi tanda TT.II-1 (sesuai dengan aslinya) ;
2. Foto copy Buku RIB / HIR dengan Penjelasan, diberi tanda TT.II-2 (sesuai dengan aslinya) ;

Alat bukti surat diatas telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II,

Halaman 75 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tidak mengajukan alat bukti surat awal ;

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

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti P. 1 s/d P.- 39 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-15, P-19, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, dan P-39, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Terjemahan Resmi Catatan Sipil (Golongan Tionghoa) Batavia, Akta Kematian atas nama LIM SOEN HO No.12/1946, tanggal 19 April 1946, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy AKTA Keterangan Hak Waris almarhum Lim SOEN HO No.I/III/1971, tgl 17 Maret 1971, Notaris Juliaan Nimrod Siregar gelar Mangaradja Namora, SH, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Akta Kematian No. 89/1996, Tanggal 5 Maret 1966, Ny. Lo Siauw Pek dari Tjatan Sipil (Tionghoa) Bandung, diberi tanda P-3
4. Foto copy AKTE WASIAT No.15, Tanggal 6 September 1961, Notaris ABDUEL RAOEF RAIS, sebagai Notaris Pengganti Johan Arifin Lumban Tobing Sutan Arifin, Notaris di DJAKARTA., diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Terjemahan Resmi Akte Perkawinan LIM ENG LIONG dengan Johanna Cornelia Maria Hens dari Catatan Sipil Kotamadya's Gravenhage Tanggal 27 Januari 1932. yang dilengkapi dengan Terjemahan Resmi untuk melepaskan seluruh Hak dari LIM ENG LIONG kepada LIM ENG BOUW, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Terjemahan Resmi Kotamadya Amsterdam, Tanggal 5 Februari 1990; penghapusan secara resmi dari daftar Catatan Sipil Kota Amsterdam (Akta Kematian LIM ENG SENG) / Ayah dari TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat Keterangan Lurah PM1 No.2189/1.755.3/2005 Tanggal 27 Juni 2005, Kelurahan Grogol Selatan , atas nama UNDJU / LIM OEN DJOE, diberi tanda P-7 ;

Halaman 76 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat Keterangan Lurah PM1 No.13/1.755.3 Tanggal 2 Januari 2006, Kelurahan Grogol Selatan. Atas nama AAN BACHRUDIN / LIM OEN AN, diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy AKTE Kematian AGUS SURYADI No.301/JP/1983, Tanggal 19 April 1983, Pencatatan Sipil Jakarta, diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Keterangan Hak Mewaris AGUS SURYADI No. 199 Tanggal 27 September 1983, Notaris Ny. Sumardilah Oriana Roosdilan,SH, diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Kutipan Akte Kematian HENDRA WANASATYA (LIM ENG BOUW) No.527/U/JP/1994, Tanggal 7 Desember 1994, dari Kantor Pencatatan Sipil Jakarta (Warga Negara Indonesia), diberi tanda P-11 ;
12. Foto copy AKTA WASIAT No.14, Tanggal 26 Januari 1984, Notaris Dwi Swandiani SH, diberi tanda P-12 ;
13. Foto copy Pemberian Kuasa Penuh dari LIM LUCIE kepada HENDRA WANASATYA (LIM ENG BOUW) Untuk Menyelesaikan segala Urusan Harta Peninggalan ayahnya alm. yang bernama LIM SOEN HO, Tanggal 12 November 1990, diberi tanda P-13 ;
14. Foto copy Terjemahan Resmi Surat Kuasa Umum, dari Ny. EMELIE LIM kepada Ny. Betsie LIM dibuat pada tanggal 23 Agustus 1961 dan didaftarkan di Amsterdam pada 24 Agustus 1961 bagian 370 nomor 724., diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Kutipan Akte Kematian ELISABETH MARSELA WANASATIA No.1622/U/JP/2008, Tanggal 10 Oktober 2008, Kantor Pencatatan Sipil Jakarta, diberi tanda P-15 ;
16. Foto copy AKTA Keterangan Hak Waris Ny.Elisabeth Marsela Wanasatia No.01/HW/IV/2009, Tanggal 28 April 2009, Notaris Maria Andriani Kidarsa ,SH,m diberi tanda P-16 ;
17. Foto copy Kutipan Akta Kematian ERIC FRANSISKUS DJOHAN No.1758/U/JP/2009,Tanggal 24 November 2009, yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Jakarta, diberi tanda P-17 ;
18. Foto copy Akta Keterangan Hak Waris ERIC FRANSISKUS DJOHAN No.01/HW/II/2010, Tanggal 19 Februari 2010, Notaris Maria Andriani Kidarsa SH, diberi tanda P-18 ;
19. Foto copy Surat Girik / Kekitir C 122 Tanggal 16 Februari 1980 atas nama LIM SOEN HO; seluas 9.260 m2, diberi tanda P-19 ;
20. Foto copy Akta Jual Beli No.38/2006, Tanggal 25 Juni 2005,Notaris Imran ilyas .S.Guchita S.H, diberi tanda P-20 ;

Halaman 77 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto copy Akta Jual Beli No.59/2008, Tanggal 24 Desember 2008, Notaris Imran Ilyas S.Guchita, SH., diberi tanda P-21 ;
22. Foto copy Akta Jual Beli No.31/2010, Tanggal 11 Juni 2010, Notaris Nelson Eddy Tampubolon S.H, diberi tanda P-22 ;
23. Foto copy Akta Kesepakatan Bersama No.16/2005, Tanggal 27 Juli 2005, Notaris Saifuddin Arief, SH,MH, diberi tanda P-23 ;
24. Foto copy AKta Keterangan Hak Waris No.2/III/1971 atas nama alm. Nj.Lo SiauW Pek, Tanggal 17 Maret 1971, yang dibuat Juliaan Nimrod Siregar gelar Mangaradja Namora, Sarjana Hukum. Notaris di Djakarta, diberi tanda P-24 ;
25. Foto copy SOERAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1951 atas nama LIM SOEN HO, diberi tanda P-25 ;
26. Foto copy SOERAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1952 atas nama LIM SOEN HO, diberi tanda P-26 ;
27. Foto copy SOERAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1953 atas nama LIM SOEN HO, diberi tanda P-27 ;
28. Foto copy SOERAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1955 atas nama LIM SOEN HO, diberi tanda P-28 ;
29. Foto copy SOERAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1956 atas nama LIM SOEN HO., diberi tanda P-29 ;
30. Foto copy SURAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1957 atas nama LIM SOEN HO, diberi tanda P-30 ;
31. Foto copy SURAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1958 atas nama LIM SOEN HO, diberi tanda P-31 ;
32. Foto copy SURAT KETETAPAN PADJAK Tanah TJIPULIR tahun 1959 atas nama LIM SOEN H, diberi tanda P-32 ;
33. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Ny. GOUW KA KAM – TAN PUN KIE NIO tahun 1992 dan tahun 1993, diberi tanda P-33 ;
34. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Sdr. AGUS HENDARTO tahun 1992 dan tahun 1993, diberi tanda P-34 ;
35. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Sdr. SURYA LIJAYA tahun 1993, diberi tanda P-35 ;
36. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Ny. SUPARTINI;
 - untuk tahun 1992
 - untuk tahun 1993
 - untuk tahun 2004 s/d th 2005, diberi tanda P-36 ;

Halaman 78 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Sdr. SUNAR ANTONO;
 - untuk tahun 1992
 - untuk tahun 1993
 - untuk tahun 2004
 - untuk tahun 2005 s/d 2007, diberi tanda P-37 ;
38. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Sdr. NITISARI JUSUP;
 - untuk tahun 1992
 - untuk tahun 1993
 - untuk tahun 2004
 - untuk tahun 2005 s/d 2006
 - untuk tahun 2007 s/d 2009, diberi tanda P-38 ;
39. Foto copy Kwitansi Sewa Rumah atas nama Sdr. Sugiarto;
 - untuk tahun 1992
 - untuk tahun 1993
 - untuk tahun 2005 s/d 2007
 - untuk tahun 2007 s/d 2009, diberi tanda P-39 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2(dua) orang saksi Ahli, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Ahli I : PROF.DR.HJ.SRI GAMBIR M,SH pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa yang pada prinsipnya menerangkan bahwa kedudukan para ahli waris dari pasal 832 KUH Perdata adalah keluarga sedarah, baik sah maupun diluar kawin dan si Suami atau isteri yang hidup terlama... adalah ahli waris ...;
 - Bahwa kuasa yang diberikan kepada si penerima kuasa meskiopun juga TIDAK DAPAT dipergunakan apabila si Pemberi Kuasa meninggal dunia ;
 - Bahwa Kuasa menjadi GUGUR/berakhir dengan meninggalnya si Pemberi Kuasa sesuai pasal 1813 KUH Perdata ;
 - Bahwa termasuk kuasa yang terdapat didalam Penetapan Pengadilan sekalipun tidak dapat dipergunakan jika si Pemberi Kuasanya telah meninggal dunia, termasuk ijin untuk menjual ;
 - Bahwa apabila kuasa diberikan pada 17 Agustus tahun 1979 dan si pemberi kuasa meninggal dunia pada tanggal 3 desember 1981, maka kuasa yang diberikan dan ijin menjual sekalipun berdasarkan Penetapan Pengadilan, setelah si pemberi kuasa meninggal dunia

Halaman 79 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada 3 Desember 1981, maka Penetapan Pengadilan yang dibuat dan ijin menjual yang diijinkan (jika sekalipun benar) maka setelah tanggal 3 Desember 1981 yaitu setelah sipemberi kuasa meninggal dunia TIDAK DAPAT DIPERGUNAKAN lagi, apalagi dipergunakan untuk melakukan transaksi pada tahun 2012 ;

- Bahwa saksi menerangkan bahwa itikad baik tidak perlu dibuktikan akan tetapi itikad tidak baik /buruk harus dibuktikan dan bila mana terbukti maka didalam tindakan ini terdapat perbuatan melawan hukum (PMH), sama halnya dengan tindakan kuasa yang dipergunakan oleh si Penerima Kuasa setelah sipemberi kuasa meninggal dunia berarti terdapat indikasi dan terbukti itikad buruk dan didalamnya terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;

2. Saksi Ahli- 2 : DR.H.MOHAMMAD HATTA,SH,M.Kn (dibawah sumpah) pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata Akta Otentik harus memenuhi syarat dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang ;
- Bahwa Akta PPAT harus dibuat sesuai ketentuan akta otentik, karena PPAT adalah Pejabat umum yang tunduk dan harus patuh pada Sumpah Jabatannya ;
- Bahwa apabila Akta PPAT tidak dibuat sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku,maka syarat formal tidak terpenuhi maka akta-nya akan dianggap sebagai akta bawah tangan dan dapat diminta pembatalan di Pengadilan, karena syarat formal tidak terpenuhi ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata jika si Pemberi Kuasanya meninggal dunia maka KUASA-nya menjadi BERAKHIR dan tidak dapat dipergunakan, jika pun dipergunakan maka dapat diminta PEMBATALAN dan mestinya otomatis BATAL DEMI HUKUM, karena Kuasanya sudah berakhir ;
- Bahwa apabila Surat Kuasa dari si Pemberi Kuasa yang telah meninggal dunia dipergunakan harus Batal Demi Hukum ;
- Bahwa Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi syarat formal dan materiil menjadi cacat hukum dan batal demi hukum ;
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 hanya Subyek warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, berdasarkan Pasal 21 UUPA ini maka seorang warga Negara Asing tidak dapat menjadi pemegang Hak Milik ;

Halaman 80 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 21 ayat 3 dan 4, maka Warga Negara Asing (WNA) bukanlah subyek Pemegang Hak Milik atas tanah ;
- Bahwa Kuasa yang diberikan oleh seorang Warga Negara Asing (WNA) kepada Warga Negara Indonesia (WNI) setelah melewati masa 1 tahun sejak yang bersangkutan menjadi WNA bukan subyek Pemegang Hak Milik atas tanah, maka Kuasa yang diberikan adalah Cacat Hukum dan Harus Batal Demi Hukum ;
- Bahwa segala Kuasa/Akta yang tidak SAH dapat dibatalkan melalui Putusan Pengadilan ;
- Bahwa Penetapan Pengadilan yang salah dan Cacat Hukum dapat dibatalkan dengan putusan Pengadilan dan hal ini tidak melanggar ketentuan dan memang harus dibetulkan ;
- Bahwa jual beli dalam UUPA dan hukum adat adalah terang dan tunai, jika pembayaran tidak sesuai berarti bukan terang dan tunai ;
- Bahwa pembeli berkewajiban untuk memeriksa dan meneliti kebenaran materiil ;
- Bahwa pembeli beritikad baik harus memiliki sikap/prinsip kehati-hatian ;
- Bahwa jual beli yang cacat hukum dan tidak sesuai ketentuan mengandung unsur pidana sebagaimana Pasal 242-263 KUHP ;

Menimbang, bahwa Tergugat-1 telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti T1.- 1 s.d T1.- 20 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali T.1-4 sampai dengan T.1-20 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, sebagai berikut ;

1. Foto copy KTP atas nama A'AN BACHRUDIN No. 3174100908520003, diberi tanda T1-1 ;
2. Foto copy Akte Kelahiran atas nama LIM,OEN AN No. 64/1952, diberi tanda T1-2 ;
3. Foto copy Keterangan Memeluk Agama Islam No.61/VII/05 tanggal 01 Agustus 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Pesanggrahan, diberi tanda T1-3 ;
4. Foto copy Surat Keterangan PM 1 Nomor 13/1.755.3 tanggal 2 Januari 2006, diberi tanda T1-4 ;
5. Fotocopy Surat Keterangan PM 1 Nomor 21896/1.755.3/2005 tanggal 27 Juni 2005, diberi tanda T1-5 ;

Halaman 81 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Terjemahan Catatan Sipil (Golongan Tionghoa), Batavia, Akta Kematian atas nama LIM SOEN HO No.12/1946, tanggal 19 April 1946, diberi tanda T1-6 ;
7. Foto copy Terjemahan Akta Kematian LIM ENG SENG tertanggal 5 Februari 1990, yang menyatakan bahwa LIM ENG SENG telah meninggal di Amsterdam pada tanggal 3 Desember 1981. Diberi tanda T1-7 ;
8. Foto copy Girik/Kikitor No.C122 atas nama LIM SUN HO, diberi tanda T1-8 ;
9. Foto copy SURAT HAK KUASA menjualkan Girik/Kikitor C 122 tanggal 17 Agustus 1979, diberi tanda T1-9 ;
10. Foto copy Ketetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.200/JS/1981 P tanggal 30 Maret 1981, yang dipergunakan untuk transaksi AJB : AJB No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dan AJB No.743/2012 tanggal 26 Desember 2012, diberi tanda T1-10 ;
11. Foto copy Ketetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.241/JS/1981 P tanggal 15 April 1981 yang dipergunakan untuk transaksi AJB : AJB No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dan AJB No.743/2012 tanggal 26 Desember 2012, diberi tanda T1-11 ;
12. Foto copy Akta Jual Beli No.743/2012 tanggal 26 Desember 2012, AJB Nomor: 743/2012 tanggal 26 Desember 2012 ini adalah perkara yang teregister dalam gugatan aquo, diberi tanda T1-12 ;
13. Foto copy Akta Jual Beli No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 AJB No.580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 ini adalah perkara yang teregister dalam gugatan No. 784/PDT.G/2016/PN Jkt.Sel, diberi tanda T1-13 ;
14. Foto copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama A'AN BACHRUDDIN tanggal 20 Desember 2012 yang diregister oleh Lurah Cipulir (Sdr.AMBIYAR,SE) dibawah Nomor 39/1.711.01, diberi tanda T1-14 ;
15. Foto copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama CHITRA TJOEGITO tanggal 27 Maret 2013 No.7/1.711.1 yang dipakai untuk melengkapi AJB No.753/2012 tanggal 29 Desember 2012, diberi tanda T1-15 ;

Halaman 82 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy Surat Keterangan Nomor 01/1.711.1 tanggal 27 Maret 2013, diberi tanda T1-16 ;
17. Foto copy Rincian dan bukti Kwitansi No.1-40 yang dikeluarkan oleh Abidi Yahya dari mulai tanggal 6 Juni 2005 sampai dengan tanggal 03 Januari 2013 seluruhnya berjumlah sebesar :Rp.2.568.250.000,- ,Catatan : Dari jumlah kwitansi yang ditandatangani oleh A'AN BACHRUDDIN sebesar Rp.2.568.250.000,- tersebut, yang BETUL-BETUL DITERIMA OLEH A'AN BACHRUDDIN sebagai uang muka secara cicilan dan sebagai pinjaman hutang dari tahun 2005 sampai dengan 2013 seluruhnya hanya sebesar Rp.1.284.500.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp.1.065.000.000,- diterima dan diserahkan langsung oleh ABIDIN YAHYA kepada ABDUR RAHMAN JUNAEDI & Partners (Kuasa Tergugat-II dalam perkara aquo) dan Lurah Cipulir Sdr.A'AN BACHRUDDIN hanya menandatangani kwitansinya saja, diberi tanda T1-17 ;
 - Asli bukti surat tanggal 03 Januari 2013, A'AN BACHRUDDIN menerima uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan Bukti ini diserahkan pada tanggal 20 Maret 2017, diberi tanda T1-17a ;
18. Foto copy Akta Notaris Kesepakatan Bersama No.16/2005 tanggal 27 Juli 2005, diberi tanda T1-18 ;
19. Foto copy Cek Plot Peta untuk bidang tanah SHM No.5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA dengan NIB 09.02.06.03.05583, diberi tanda T1-19 ;
20. Foto copy Cek Plot Peta untuk bidang tanah SHM No.5622/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA dengan NB 09.02.06.03.05584, diberi tanda T1-20 ;

Menimbang, bahwa Tergugat- II telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti T.2- 1 s.d T2.-16 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali T.II- 13 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya sebagai berikut ;

1. Foto copy Laporan Kematian atas nama ABIDIN JAHJA No.60/Kmt.LN/05/2014 tanggal 18 Juni 2014, diberi tanda T-II-1 ;

Halaman 83 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama CHITRA TJOEGITO dengan NIK : 3174074708490002, diberi tanda T-II-2a ;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MEILIANA JAHJA dengan NIK : 3174075905810001, diberi tanda T-II-2b ;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MEILIANA JAHJA dengan NIK : 3174074310820001, diberi tanda T-II-2c ;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MEILIANA JAHJA dengan NIK : 3174076506840002, diberi tanda T-II-2d ;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ARIEF RACHMADI YAHYA dengan NIK : 3174070809880002, diberi tanda T-II-2e ;
3. Foto copy Akta Keterangan Hak Waris Alm.ABIDIN JAHJA Nomor 1 tanggal 10 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Rini Soemintapoera,SH, diberi tanda T-II-3 ;
4. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.200/JS/1981.P tanggal 30 Maret 1981, diberi tanda T-II-4 ;
5. Foto copy Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.241/JS/1981.P tanggal 15 April 1981, diberi tanda T-II-5 ;
6. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.273/Pdt.G/1993/PN Jkt.Sel tanggal 23 Juni 1994, diberi tanda T-II-6
7. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Jakarta Nomor 20/Pdt/G/1995/PT DKI, tanggal 12 Mei 1995, diberi tanda T-II-7 ;
8. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Nomor 3595 K/Pdt/1998, diberi tanda T-II-8 ;
9. Foto copy Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No 273/PDT.G/1993/PN Jkt.Sel , diberi tanda T-II-9 ;
10. Foto copy Nota Dinas Kepala Bagian Hukum Setko Adm Jakarta Selatan No 720/075.51 tertanggal 16 Agustus 2012, diberi tanda T-II-10
11. Foto copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh A'AN BACHRUDDIN, diberi tanda T-II-11 ;
12. Foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 580/2012 yang dibuat oleh Notaris Yonsah Minanda,SH,MH tertanggal 29 Oktober 2012,diberi tanda T-II-12 ;
13. Foto copy Girik C.122 atas nama LIEM SUN HO di Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, diberi tanda T-II-13
14. Foto copy Kwitansi pelunasan tertanggal 31 Desember 2012 , diberi tanda T-II-14a ;

Halaman 84 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy Bilyet Giro No : AB 764913 Bank Kesawan atas nama ABIDIN YAHYA sejumlah Rp.400.000.000,- yang dilegalisir Bank QNB Indonesia (dh Bank Kesawan), diberi tanda T-II-14b ;
- Foto copy Rekening Koran Bank QNB Kesawan atas nama ABIDIN YAHYA No.Rekening : 212-30-00106-1 Periode Januari s/d Desember 2013 yang dikeluarkan oleh PT Bank QNB Kesawan Tbk, diberi tanda T-II-14c ;
- 15. Foto copy Buku Notaris III Hukum Harta Perkawinan dan Waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Teori dan Praktek), Penulis Komar Andasasmita Notaris di Bandung, diterbitkan oleh Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat Tahun 1987 (halaman 159,162,190), diberi tanda T-II-15 ;
- 16. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5621/Cipulir, Surat Ukur Tgl.13 Mei 2013, No.00023/Cipulir/2013 luas 2,570 m2, atas nama ABIDIN YAHYA (Tergugat-II/Ahli Waris Abidin Yahya), diberi tanda T-II-16 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat-1 telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti TT.1.- 1 s.d TT.1-4 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali TT.I-2 dan TT.I-3 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, sebagai berikut ;

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama UNDJU, Nik : 3174054506500008, diberi tanda TT.I-1 ;
2. Foto copy Akta Kelahiran No.63/1952 tanggal 15 November 1952 atas nama LIM OEN DJOE, yang dilegalisir Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pekalongan, diberi tanda II.1-2 ;
3. Foto copy Akta Kelahiran No.64/1952 tanggal 15 Nopember 1952 atas nama LIM OEN AN, yang dilegalisir Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pekalongan, diberi tanda TT.I -3 ;
4. Foto copy Surat Pernyataan Pembatalan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 16/2005 Akta tertanggal 27 Juli 2005, diberi tanda TT.I-4 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat- III telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti TT.3.- 1 s.d TT.3- 5 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali TT.III-2 s/d TT.III-5 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, sebagai berikut ;

Halaman 85 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 580/2012 pada hari Senin tanggal 29 Oktober 2012, diberi tanda TT.3-1 ;
2. Foto copy Terjemahan resmi Surat Kuasa tanggal 10 desember 1980 yang dibuat dihadapan Tuan Mr.ADRIAN PIETERNELLA BROUWER, diberi tanda TT.3-2 ;
3. Foto copy Selaku Ahli Waris dari Tuan LIM SUN HO, Berdasarkan Surat Ketetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 200/JS/1981, diberi tanda TT.3-3 ;
4. Foto copy Izin menjual tanah aquo, berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 241/JS/1981, tanggal 17 Oktober 1981, diberi tanda TT.3-4
5. Foto copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cipulir Nomor : 37/1.711.01 tanggal 17 Oktober 2012, diberi tanda TT.3-5 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat-II dan Turut tergugat-IV tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat-2 juga mengajukan 2(dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1 dari Tergugat-II CHAERUDDIN.,dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan tergugat-1 dan tergugat-2 ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan tergugat-II ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat-II sejak Aan Bachrudin (Tergugat I) memberi tahu bahwa tanahnya mau dijual kepada Ibu Tergugat-II ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi maupun batas-batas obyek tanah dimaksud ;
- Bahwa saksi sejak lahir hingga sekarang tinggal didekat obyek tanah tersebut yang jaraknya sekitar 100 meter dari rumah saksi ;
- Bahwa kondisi obyek berupa tanah kosong, hanya ada beberapa pohon-pohon ;
- Bahwa yang menguasai obyek adalah tergugat-II, sejak awal 2013 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa benar tanah yang saat ini dimiliki oleh Tergugat-II terletak di

Halaman 86 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pasar Kebayoran Lama Rt.002/Rw.002 Kelurahan Cipulir,
Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, dengan batas-
batas :

1. Utara : Tanah Abidin Yahya ;
 2. Timur : Jalan Pasar Kebayoran Lama ;
 3. Selatan : Ruko-Ruko ;
 4. Barat : Ruko Kebayoran Permai/Agung Sedayu ;
- Bahwa Tergugat-II mendapatkan tanah tersebut dengan cara dibeli dari tergugat-I ;
 - Bahwa (alm) Abidin Yahya adalah suami dari Ibu Citra Tjoegito
 - Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual oleh Aan Bachruddin (Tergugat-1) kepada Tergugat-II seluas kurang lebih 2,750 m² ;
 - Bahwa obyek tanah tersebut hingga saat ini masih kosong, hanya ada beberapa pohon-pohon ;
 - Bahwa yang menguasai obyek tanah adalah Tergugat-II sejak awal tahun 2013 sampai sekarang ;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat-II mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli dari Aan Bachrudin (Tergugat-1), berdasarkan Informasi dari Tergugat-II maupun Aan Bachrudin ;
 - Bahwa saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 1980 hingga saat ini, dan saat ini saksi berusia 64 tahun, saksi tinggal dekat lokasi tanah tersebut sejak lahir dan menjadi RT menggantikan orang tua saksi ;
 - Bahwa Aan Bachrudin (Tergugat-1) pernah datang kerumah saksi sekitar tahun 2012 akhir, membawa penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan diperlihatkan kepada saksi, yang isinya menerangkan bahwa Aan Bachrudin berhak menjual tanah tersebut ;
 - Bahwa saksi menerangkan sebelum tahun 2012 tanah tersebut dikuasai oleh Aan Bachrudin (Tergugat-1) ;
 - Bahwa Aan Bachrudin pernah meminta kepada saksi untuk menunjukkan batas-batas tanah ;
 - Bahwa saksi pernah menandatangani surat pernyataan tidak sengketa yang dibuat dan diajukan oleh Aan Bachrudin (Tergugat-I) sebanyak 2 (dua) kali ;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan Girik asli atas nama Lim Soen Ho oleh Aan Bachrudin (Tergugat-I) ;
 - Bahwa saksi menerangkan Surat pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Aan Bachrudin (Tergugat-I) digunakan untuk menjual tanah kepada Alm Abidin Yahya (Tergugat-II) .

Halaman 87 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ada orang lain selain Aan Bachrudin (Tergugat-I) yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dimaksud ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama A.M. Martina Wahyu Marcelinus Djohan dan Andrianus Djohan (Para Penggugat) yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Alm Abidin yahya (Tergugat-II) seluas kurang lebih 2,750 m2 ;
- Bahwa saksi menerangkan sebelum tanah tersebut dijual kepada Tergugat-II setahu saksi tanah tersebut adalah milik Aan Bachrudin (Tergugat-I) ;
- Bahwa saksi mengetahui dan menyaksikan tanah tersebut pernah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sekitar tahun 2012 ;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran oleh BPN, saksi hadir dan menandatangani berita acara pengukuran dan turut disaksikan oleh Aan Bachrudin (Tergugat-I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya sewa menyewa yang dilakukan oleh Abidin Yahya (Tergugat-II) pada tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah menerima uang “rokok” dari Tergugat-II dan tidak pernah menerima gaji rutin dari Tergugat-II ;
- Bahwa Tergugat-II hanya meminta tolong kepada saksi untuk mengawasi/melihat-lihat tanah dimaksud karena khawatir ada orang dagang masuk karena melihat tanah kosong ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal muasal tanah milik Aan Bachrudin (Tergugat-I) yang dijual kepada Tergugat-II ;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Girik Asli oleh Aan Bachrudin (Tergugat-I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Aan Bachrudin (Tergugat-I) dengan Lim Soen Ho yang namanya tertera dalam Girik ;

Saksi 2 dari tergugat-II FITRI YULIANTI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan tergugat I (Aan Bachrudin), tergugat- II dan Notaris Yonsah Minanda,S.H (Turut Tergugat-III)
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat ;
- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris /PPAT Yonsah Minanda (Turut tergugat-III) sebagai staf sejak tahun 2009 hingga saat ini ;

Halaman 88 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya penandatanganan Akta Jual beli No.580/2012 antara tergugat I sebagai penjual dan Alm.Abidin Yahya (Tergugat-II) sebagai pembeli yang dilakukan pada Desember 2012, terkait penjualan tanah yang terletak di pasar Kebayoran lama, Kelurahan Cipulir Kebayoran lama Jakarta Selatan ;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual beli, batas-batas maupun luas tanah ;
- Bahwa dari tahun 2012 sampai saat ini tidak ada yang komplain terhadap AJB dimaksud yang obyeknya terletak di jalan Pasar kebayoran Lama Cipulir, Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;
- Bahwa penandatanganan AJB dilakukan di Kantor notaris /PPAT Yonsah Minanda S.H, dan dihadiri oleh tergugat-I (Aan Bachrudin) selaku penjual, tergugat-II (Alm. Abidin Yahya dan istrinya) selaku pembeli, 1(satu) orang saksi dari Kantor Notaris bernama Pak Ansor serta Notaris /PPAT Yonsah Minanda,S.H. (Turut tergugat-III) ;
- Bahwa saksi mengetahui tergugat-I (Aan Bachrudin) dan Tergugat-II (Alm. Abidin yahya) adalah Para Pihak dalam AJB berdasarkan bukti identitas yang telah diserahkan kepada Notaris/PPAT Yonsah Minanda,SH ;
- Bahwa sebelum penandatanganan AJB terlebih dahulu dibacakan oleh Notaris/PPAT Yonsah Minanda,S.H ;
- Bahwa pada saat penandatanganan AJB tidak ada paksaan dari salah satu pihak terhadap pihak lain ;
- Bahwa AJB yang telah ditandatangani sudah ada drafnya,bukan blanko kosong ;
- Bahwa saksi melihat langsung penandatanganan uyang dilakukan oleh tergugat-I (Penjual) dan Tergugat-II (Pembeli) ;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai jual beli dalam AJB tersebut ;
- Bahwa saksi yang ada didalam AJB bernama Pak Ansor yang merupakan staf Notaris /PPAT Yonsah Minanda,S.H. (Turut tergugat-III)
- Bahwa saksi mendengar saat Notaris /PPAT membacakan draff AJB ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi ;
- Bahwa saksi tidak pernah menyelesaikan dokumentasi dari salinan AJB ;

Halaman 89 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat-1 dan Para Turut tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dan Ahli di persidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 09 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 Juni 2017 telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat mohon Majelis menjatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan terlebih dahulu memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II menghentikan segala bentuk kegiatan / aktifitas apapun diatas Tanah Milik Para Penggugat seluas ± 2.750 M2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa putusan provisi di jatuhkan untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar apabila gugatan Penggugat dikabulkan, maka Pengadilan Negeri dapat memerintahkan agar Tergugat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan gugatan provisi dari Para Penggugat, menurut pendapat Majelis tuntutan provisi Para Penggugat sudah berkaitan dengan materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan provisi Para Penggugat dinyatakan ditolak ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi terhadap surat kuasa Penggugat I (AM. MARTINA WAHYU).

Bahwa surat kuasa dari Marcellinus Djohan dan Andrianus Djohan kepada AM. Martina Wahyu (Penggugat I) tidak sah secara hukum karena tidak

Halaman 90 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi Unsur Formil sebagaimana di maksud 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;

2. Penggugat I tidak memiliki Legal Standing dalam menggugat karena 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.
3. Gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena dalam surat gugatan Para Penggugat, nama LUCY LIM dan POPPIE E MELE LIM tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan baik sebagai Penggugat atau sebagai Tergugat / Turut Tergugat.
4. Gugatan Para Penggugat Obscuur Libel (tidak jelas) karena 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 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa ketidak hadiran Marcelinus Djohan dan Adrianus Djohan, selaku pemberi kuasa dari AM. Martina Wahyu (Penggugat I) sebagai bentuk tidak beritikad baik dalam proses mediasi sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Absolut dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat adalah pembatalan surat pernyataan tidak sengketa No. 37/1.711-01 tanggal 17 Oktober 2012 a.n Aan Bachrudin dan Surat pernyataan tidak sengketa No. 7/1.711.1 an. Chitra Tjahgita yang keduanya merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara a quo ;

Halaman 91 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi kompetensi absolut, Turut Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kurang pihak (Plurium Litis Consortium).
 - Bahwa Girik C No. 122 persil IIA Blok D01 an. Liem Sun Ho bukan merupakan tanda bukti Hak Milik Tanah, tetapi sebagai bukti luran Pembayaran Daerah (Pembayaran Pajak). Yang dikeluarkan oleh Kantor IPEDA Pajak PBB Kebayoran Lama oleh karena itu seharusnya Kantor UPDD Kec. Kebayoran Lama diikut sertakan dalam perkara a quo ;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur Libel) karena tidak memperinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat Prematur dengan alasan surat keterangan waris yang dibuat berdasarkan Penetapan No. 200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak didukung dengan fakta sebenarnya dan terdapat indikasi penuh dengan rekayasa. Sehingga harus terlebih dahulu di periksa, dibuktikan dan di putuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan Peradilan Umum dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (inkrecht van gewisjde).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV, Para Penggugat telah menanggapi dalam repliknya tertanggal 13 Februari 2017, yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar tanggapan terhadap ekspesi Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV, Majelis memutuskan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II ad. 1 yang menyatakan surat kuasa dari Marcellinus Djohan dan Andrianus Djohan kepada AM. MARTINA WAHYU (Penggugat I) tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi unsur formil, Majelis berpendapat bahwa Marcellinus Djohan dan Andrianus Djohan adalah anak-anak dari A.M. Martina Wahyu (Penggugat) dengan Eric Fransiskus Djohan (dahulu bernama Eric Thung Djoe Hian), dan mereka berdua telah memberikan Surat kuasa khusus kepada

Halaman 92 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.M. Martina Wahyu (Penggugat) Ibu kandungnya sendiri untuk mengajukan perkara aquo sehingga surat kuasa khusus tersebut telah memenuhi persyaratan formil yang ditentukan Undang-undang ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II ad. 2 yang menyatakan Penggugat I tidak memiliki Legal Standing karena tidak termasuk namanya dalam Akta Kesepakatan bersama No. 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara sehingga akan di pertimbangkan bersama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II ad. 3 yang menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak karena dalam surat gugatan Para Penggugat, nama LUCY LIM dan POPPIE EMELE LIM tidak diikut sertakan sebagai pihak, Majelis berpendapat bahwa mengenai siapa-siapa yang harus digugat dalam perkara aquo adalah menjadi kewenangan sepenuhnya pihak Penggugat untuk menentukannya sendiri, Majelis hanya menilai ada tidaknya pihak ketiga yang harus dilibatkan dalam suatu perbuatan hukum tertentu yang ada kaitannya dengan dalil pokok sengketa, hal demikian ditentukan setelah Majelis memeriksa dan menilai pembuktian dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II ad. 4 Majelis berpendapat bahwa eksepsi telah memasuki materi pokok perkara sehingga akan di pertimbangkan bersama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, eksepsi Tergugat II, tidak beralasan menurut hukum oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I Majelis berpendapat bahwa MARCELINUS DJOHAN dan ANDRIANUS DJOHAN adalah anak-anak kandung dari A.M. MARTINA WAHYU (Penggugat I) dan telah memberikan kuasa penuh kepada Ibu kandungnya (sebagai prinsipal lansung) dalam perkara aquo. Sehingga ketidak hadirannya dalam proses mediasi tidak dapat di katakan sebagai pihak yang memiliki itikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Turut Tergugat I, tidak beralasan menurut hukum oleh karena itu eksepsi tersebut harus di nyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II yang telah mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Absolut, yang menyatakan bahwa objek gugatan tersebut diatas adalah merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo bukan kewenangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 20 Februari 2017 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut dari Turut Tergugat II.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
3. Memerintahkan pemeriksaan pokok perkara agar dilanjutkan.
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi kompetensi absolut, Turut Tergugat II, juga mengajukan eksepsi lainnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), Majelis berpendapat bahwa sebagaimana tersebut diatas bahwa yang menentukan siapa-siapa yang harus di gugat dalam perkara a quo adalah sepenuhnya menjadi kewenangan pihak Penggugat untuk menentukan sendiri siapa-siapa saja yang menjadi Tergugat maupun Turut Tergugat bukan kewenangan dari Tergugat ;
- Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena tidak memperinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II, terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat II sudah memasuki materi pokok perkara, sehingga akan di pertimbangan bersama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Turut Tergugat II, tidak beralasan menurut hukum oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat IV yang menyatakan gugatan Penggugat prematur karena surat keterangan waris yang dibuat berdasarkan Penetapan No.200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak didukung dengan fakta sebenarnya dan terdapat indikasi penuh dengan rekayasa sehingga harus terlebih dahulu diperiksa dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang, menurut pendapat Majelis eksepsi Turut Tergugat IV tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, sehingga akan di pertimbangan bersama pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi Turut Tergugat IV, tidak beralasan menurut hukum oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Halaman 94 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV, tidak beralasan hukum oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) adalah Para Ahli waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO.
- Bahwa berdasarkan Akta Notaris No. 1 /III/1971, tertanggal 17 Maret 1971 tentang keterangan Hak Waris dari almarhum LIM SOEN HO yang berhak mendapat bagian dalam harta peninggalan almarhum adalah 8 (delapan) orang yaitu Janda Almarhum LO SIAUW PEK dan ke 7 (tujuh) orang anaknya sebagai berikut :
 - a. Nyonya Janda LO SIAUW PEK, telah meninggal dunia di Bandung, tanggal 02 Maret 1966.
 - b. Tuan Drs. LIM ENG LIONG, meninggal dunia di Belanda pada tanggal 26 Mei 1983.
 - c. Tuan LIM ENG SENG, meninggal dunia di Belanda tanggal 3 Desember 1981.
 - d. Tuan LIM ENG HIE (Agus Suryadi), meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 7 April 1983.
 - e. Tuan LIM ENG BOUW, alias Hendra Wanasatya yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 15 Nopember 1994.
 - f. Nyonya LIM BETSY NIO alias ELISABETH MARCELLA WANASATIA, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No. 16 tahun 2005 tanggal 27 Juli 2005 adalah Ahli waris Almarhum LIM SUN HO.
 - g. Nyonya LUCY LIM alias LUCIE LIM,
 - h. Nyonya POPPIE EMILIE LIM alias EMELIE LIM.
- Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor : 01/HW/IV/2009 tanggal 28 April 2009 LIMBETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA meninggalkan Ahli waris yang bernama : ERIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama ERIC THUNG DJOE HIAN.
- Bahwa berdasarkan Akta Surat Keterangan Hak Waris Nomor : 01/HW/II/2010 tanggal 19 Februari 2010, almarhum ERIC FRANSISKUS DJOHAN, telah meninggalkan Ahli waris :

Halaman 95 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Seorang istri yang bernama Ny. ANGELA MARIA MARTINA WAHYU dahulu bernama SO SOEAT NIO, yaitu Penggugat I dalam perkara aquo.
- b. 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama :
 - MARCELLINUS DJOHAN, lahir di Jakarta, pada tanggal 16 April 1969.
 - ANDRIANUS DJOHAN, lahir di Jakarta, pada tanggal 08 Juli 1970.
- 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 ± 9.260 M2 (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) 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 C.122 dengan luas seluruhnya ± 9.260 M2 (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) tersebut dipecah oleh Tergugat I menjadi 3 (tiga) bagian, yang salah satu bagiannya terletak di tanah Hak Milik Adat Persil 11a Blok D1, sebagian dari Girik/Kohir C122 dengan luas ± 2.750 M2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang kemudian di jual oleh Tergugat I (AAN BACHRUDIN) kepada ABIDIN YAHYA ;
- 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 Ahli waris dari LIM SOEN HO ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Maret 1981. Reg. Nomor : 200/JS/1981 dan telah ditetapkan pada tanggal 30 Maret 1981 yang pada pokoknya menetapkan : LIM ENG SENG adalah anak yang masih hidup dan merupakan Ahli waris yang sah menurut hukum dari Almarhum LIM SOEN HO (LIM SUN HO) yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 17 Agustus 1945, padahal masih ada ahli waris lainnya yaitu : 1. Drs. LIM ENG LIONG, meninggal dunia di Belanda pada tanggal 26 Mei 1983, 2. LIM ENG SENG, meninggal dunia di Belanda tanggal 3 Desember 1981., 3. LIM ENG HIE (Agus Suryadi), meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 7 April 1983., 4. LIM ENG BOUW, alias Hendra Wanasatya yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 15 Nopember 1994., 5. LIM BETSY NIO alias ELISABETH MARCELLA WANASATIA, meninggal di Jakarta

Halaman 96 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 September 2008. Maka Penetapan Nomor : 200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 dinyatakan batal demi hukum.

- 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/Kikitir/Kohir C122 dengan luas 9.260 M2 (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) yang terletak dan dikenal oleh umum di Kebayoran Lama dan telah di kabulkan dengan Penetapan Izin menjual Nomor : 241/JS/1981 tertanggal 15 April 1981 yang dibuat dengan dasar Penetapan Waris Nomor : 200/JS/1981 P tertanggal 30 Maret 1981, yang cacat hukum oleh karena itu Penetapan Izin Jual Nomor : 241/JS/1981 tertanggal 15 April 1981 juga patut batal demi hukum karena cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga, sehingga Akte Jual Beli PPAT Nomor : 580/2012 tertanggal 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 DI, sebagian dari Kohir C 122 dengan luas \pm 2.750 M2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
- Bahwa pada hari Senin, tanggal 29 Oktober 2012, tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Para Ahli waris LIM SUN HO yang lainnya, Tergugat I secara melawan hukum hak dan melawan hukum telah menjual Tanah Hak Milik Adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO seluas \pm 2.750 M2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan alas Hak Girik /Kikitir /Kohir C 122 milik almarhum LIM SUN HO, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama kepada ABIDIN YAHYA, sebagaimana dari Akte Jual Beli Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh Notaris / PPAT YONSAH MINANDA, SH. PPAT di Jakarta Selatan, yang kemudian menjadi proses persertifikatan Hak Milik No. 5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (Pewaris Tergugat II).
- Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV (Para Tergugat) telah melakukan tindakan Melawan Hukum dan Melawan Hak yang membawa kerugian bagi Para Penggugat dan Para Ahli waris LIM SUN HO lainnya.

Menimbang, bahwa Tergugat I telah membantah gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 97 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I memiliki legal standing selaku Penerima Kuasa untuk menjual berdasarkan Akta Hak Kuasa Menjual yang dibuat pada tanggal 17 Agustus 1979 dari Almarhum Ayahnya yang bernama LIM ENG SENG, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Penetapan Pengadilan Nomor : 241/JS/1981/P pada tanggal 15 April 1981.
- Bahwa pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 seluruh 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. 174/1928 yang terletak di Jalan Fachmudin No. 191, No. 191 belakang dan No. 193 berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No. 16 tanggal 27 Juli 2005.
- Bahwa Penetapan Pengadilan Nomor : 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.
- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan 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.
- Bahwa 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 meter persegi) telah di jual kepada ABIDIN YAHYA (Ahli waris ABIDIN YAHYA/Tergugat II), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 dan telah di terbitkan Sertifikat Hak Milik No. 5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (Ahli Waris ABIDIN YAHYA/Tergugat II).
- Bahwa oleh karena itu dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak dapat terbukti sepenuhnya sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah membantah gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut :

- 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.
- Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Perkara Perdata Nomor : 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Juni 1994 telah berkekuatan hukum tetap, diperoleh fakta hukum bahwa Para Penggugat tidak memiliki

Halaman 98 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO, namun disisi lain Ny. LIM BETSY alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA mengaku dirinya menjadi 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.

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat 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 (lima) 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 Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI, tanggal 12 Mei 1995 Juncto Putusan Mahkamah Agung Perkara Nomor : 3595K/Pdt/1988, di peroleh fakta hukum bahwa Para Penggugat tidak memiliki cukup bukti menyebut mereka sebagai ahli waris 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/kekitir No. C.122 luas 9.260 M2 (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) yang merupakan obyek dalam perkara ini.
- Bahwa LIM ENG SENG adalah anak yang masih hidup dan merupakan ahli waris yang sah menurut hukum dari almarhum LIM SUN HO (Pewaris) sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/JS/1981.P, tanggal 30 Maret 1981.
- Bahwa 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 secara hukum tetap memiliki kekuatan hukum.
- Bahwa 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 Akte Jual Beli PPAT Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 tetap sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum.

Halaman 99 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



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 DI Kohir C.122 dilakukan melalui proses pendaftaran tanah sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan/peraturan hukum yang berlaku maka SHM No. 5621/Cipulir sah secara hukum.
- Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas maka dalil gugatan Penggugat angka 20 hal. 8 dan 9 huruf a sampai g juncto petitum angka 2 tidak berdasar hukum sehingga posita/petitum a quo harus ditolak.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, telah membantah gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) adalah Para Ahli Waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO.
- Bahwa fakta yang sebenarnya, Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari LIM SUN HO.
- Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas isi Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 16/2005 tanggal 27 Juli 2005.
- Bahwa 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.
- Bahwa Turut Tergugat I tidak merasa dilanggar haknya apalagi menimbulkan kerugian akibat adanya Penetapan Nomor : 200/JS/1981.P, tanggal 30 Maret 1981.
- Bahwa Penetapan waris Nomor : 200/JS/1981.P, tertanggal 30 maret 1981 dan Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/1981.P, tertanggal 15 April 1981 belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sehingga secara hukum tetap sah dan memiliki kekuatan hukum.
- Bahwa Turut Tergugat I selaku ahli waris LIM SUN HO mengetahui adanya Akta 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 D 1 dengan luas 2.750 M2 berdasarkan Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/1981.P, tertanggal 15 April 1981.

Halaman 100 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II, telah membantah gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat II mencatat Surat Keterangan tidak sengketa yang dibuat oleh Tergugat I Nomor : 371-1.711.01 tanggal 17 Oktober 2012 dan Tergugat II dengan nomor : 71-1.711.1 tanggal 25 Maret 2013 atas tanah seluas 9.260 M2 (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Hak Milik Adat Girik (Nomor : 122 Persil 11a Blok D I, yang terletak di RT.001 RW.02 Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Kota Administrasi Jakarta Selatan karena ada data pendukung yang dilampirkan dalam permohonannya, sehingga cukup beralasan bagi Turut Tergugat II untuk mengabulkan permohonannya tersebut.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III, telah membantah gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2012 datang ke Kantor Turut Tergugat III di Jln. Kyai Maja Nomor 63 (Velbak) Kebayoran Baru Jakarta Selatan :
 - a. Tuan Aan Bachrudin.
 - b. Abidin Yahya .
- Bahwa mereka berdua bermaksud untuk melakukan jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Kebayoran Lama Rt.002 Rw.02, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- Bahwa selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 580/2012 pada hari Senin tanggal 29 Oktober 2012 ;
- Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli, sebagai PPAT menanyakan kewenangan bertindak selaku penjual dan telah memeriksa secara teliti baik syarat formil dan materiil seluruh dokumen penjual dan dokumen tanah aquo, penjual dan tanah aquo telah memenuhi syarat yuridis formil dan yuridis materiil untuk dibuatkan Akta Jual Beli antara Aan Bachrudin sebagai Penjual, dan Tuan Abidin Yahya, sebagai Pembeli.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 580/2012 pada hari Senin, tanggal 29 Oktober 2012 .

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV, telah membantah gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 5621/Cipulir atas nama ABIDIN YAHYA (Tergugat II), seluas 2.570 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur tanggal 13 Mei 2012 No. 00023/Cipulir/2013, terbit berasal dari

Halaman 101 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girik C. No. 122 Persil No. 11a Blok D.I. terletak di Jalan Pasar Kebayoran Lama Rt.002/02, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah mempunyai kekuatan hukum dan berlaku.

- Bahwa Turut Tergugat IV dalam melakukan penerbitan Sertifikat aquo telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai proses yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan Sertifikat 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).
- Bahwa dengan demikian keberadaan sertifikat aquo adalah sah menurut hukum karena sertifikat merupakan tanda bukti hak sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / kepada Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 1 Tahun 2011, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Hak Milik No. 5621/Cipulir tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku.

Menimbang, bahwa mengingat dalil-dalil Para Penggugat dibantah oleh pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 163 HIR, beban pembuktian utama menurut hukum menjadi kewajiban pihak yang mendalilkan yaitu Para Penggugat, sedangkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan bukti lawan (tegen bewijs) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Para Penggugat menggunakan bukti tertulis bertanda P-1 s/d P-39 surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah diberi materai cukup kecuali bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-15, P-19, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38 dan P-39 yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya dan 2 (dua) orang Ahli :

Ahli I : Prof. Dr. Hj. SRI GAMBIR M., SH, dan 2. DR. H. MOHAMMAD HATTA, SH.Mkn., sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti TI-1 s/d TI-20 telah di bubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali TI-3 s/d TI-20, tidak dapat ditunjukkan surat aslinya hanya berupa foto copy tanpa mengajukan saksi, Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis yakni T.II-1 a/d T.II-16, telah di bubuhi materai cukup dan telah di cocokkan dengan aslinya kecuali T.II- 13 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya dan 2 (dua) orang saksi yaitu : 1. CHAERUDIN, 2. FITRI YULIANTI, Turut Tergugat I telah

Halaman 102 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti tertulis yaitu : TT.I-1 s/d TT.I-4, telah dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali TT.I-3 hanya berupa foto copy yang dilegalisir, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu TT.III-1 s/d TT.III-5, telah dibubuhi materai cukup dan di cocokkan dengan aslinya, kecuali TT.III-2 dan TT.III-5 hanya berupa foto copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meneliti seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang masih menjadi pokok perselisihan perkara aquo, terhadap bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan ;

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab tersebut diatas, maka terdapat permasalahan hukum yang harus di jawab dalam perkara aquo, yaitu :

1. Apakah Para Penggugat adalah benar Ahli waris yang sah dari Almarhum LIM SUN HO.
2. Apakah jual beli yang terjadi pada tanggal 29 Oktober 2012 atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Para Penggugat adalah benar ahli waris yang sah dari almarhum LIM SUN HO ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mendalilkan bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama No. 16/2005 tanggal 27 Juli 2005, Para Ahli Waris dari almarhum LIM SUN HO adalah Janda Almarhum LIM SUN HO (Ny. LO SIAUW PEK) dan ke 7 (tujuh) orang anak-anaknya yaitu :

1. Drs. LIM ENG LIONG.
2. LIM ENG SENG
3. LIM ENG HIE (Agus Suryadi)
4. LIM ENG BOUW, alias Hendra Wanasatya
5. LIM BETSY NIO alias ELISABETH MARCELLA WANASATIA,
6. LUCY LIM alias LUCIE LIM,
7. POPPIE EMILIE LIM alias EMELIE LIM.

Yang masing-masing mendapat bagian warisan 1/8 bagian dari harta peninggalan Almarhum LIM SUN HO tersebut bukti P-23 ;

Menimbang, bahwa oleh karena ada Ahli Waris yang tidak meninggalkan Pewaris dan tak menikah maka terhitung sejak tanggal 27 Juli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 atau sejak ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama No. 16/2005 maka Ahli Waris LIM SUN HO tinggal 5 (lima) orang yaitu :

1. Ny. LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA
 2. Tn. BERTAM SURJADI alias DJOHAN UN GIE atau BERTAM DHARMA
 3. Tn. ERIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama THUNG DJOE HIAN
 4. Tn. AAN BACHRUDIN dahulu LIM OEN AN
 5. Ny. UNDJU dahulu bernama LIM OEN DJOE.
- Bahwa LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 September 2008 (vide bukti P-15).
 - Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor : 01/HW/N/2009 tanggal 28 April 2009 LIM BETSY NIO alias ELIZABETH MARCELLA WANASATIA meninggalkan Ahli waris yang bernama RIC FRANSISKUS DJOHAN dahulu bernama ERIC THONG DJOE HIAN (bukti P-16). Dan telah meninggal di Jakarta pada tanggal 26 Oktober 2009 (Bukti P-17).
 - Bahwa berdasarkan Akta Surat Keterangan Hak Waris Nomor : 01/HW/II/2010 tanggal 19 Februari 2010, yang dibuat oleh Maria Andriani Kudarsa, SH, Notaris di Jakarta, almarhum ERIC FRANSISKUS DJOHAN telah meninggalkan Ahli waris :
 - a. Seorang Istri yang bernama Ny. ANGELA MARIA MARTINA WAHYU dahulu bernama SO SOET NIO yaitu Penggugat I dalam perkara aquo.
 - b. 2 (dua) orang anak laki-laki yang bernama :
 - MARCELLINUS DJOHAN, lahir di Jakarta pada tanggal 16 April 1969.
 - ANDRIANUS DJOHAN, lahir di Jakarta pada tanggal 08 Juli 1970.
 - Bahwa dengan demikian Para Penggugat secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah sebagai Para Ahli waris yang sah dari Almarhum LIM SUN HO.

Menimbang, bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil Para Penggugat adalah Para Ahli waris yang sah dari Almarhum LIM SOEN HO ;

Menimbang, bahwa penolakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I didasarkan dengan bukti T.II-4, T.II-5 dan T.II-6, berupa putusan perkara perdata Nomor 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel, tanggal 23 Juni 1994 antara HENDRA WANASATYA (LIM ENG BOUW) dan LIM BETSY NIO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ELIZABETH MARCELLA WANASATYA) selaku Penggugat I dan Penggugat II melawan AAN BACHRUDIN, halaman 27 Paragraf 4 & 5 disebutkan :

“ Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 s/d 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 Akta Perkawinan yang sah dan Akta Kelahiran anak-anaknya.”

Kemudian dalam amar putusannya, Majelis Hakim aquo memutuskan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel tanggal 23 Juni 1994 di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusan Nomor : 20/PDT/1995/PT.DKI tanggal 12 Mei 1995 dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut dikuatkan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Nomor : 3595 K/Pdt/1998, yang dimohonkan kasasi tersebut. (bukti T.II-4, T.II-5, T.II-6).

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat 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 (Elizabeth Marcella Wanasatya) dimana LIM ENG BOUW alias Hedra Wanasatya (almarhum) mempunyai 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 Hion almarhum) yang meninggalkan Istrinya bernama Ny. ANGELA MARIA MARTUNA WAHYU (Penggugat I). Oleh karena itu menurut pendapat Majelis apabila dihubungkan dengan putusan perkara perdata Nomor : 273/Pdt/G/1993/PN.Jkt.Sel, yang telah berkekuatan hukum tetap diperoleh fakta bahwa Penggugat II sebagai pewaris pengganti LIM ENG BOUW (Hendra Wanasatya), sedangkan Penggugat I adalah Istri dari ERIC FRANSISKUS DJOHAN (Eric Thung Djoe Hian almarhum) anak dari LIM BETSY NIO (almarhum), sehingga Para Penggugat bukan sebagai ahli waris dari almarhum LIM SUN HO ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah adat kepunyaan almarhum LIM SUN HO seluas \pm 2.750 M2 (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) kepada ABIDIN YAHYA (Almarhum) ;

Halaman 105 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-10 = T.II- 4, T.I-11 = T.II-5, T.I -13 = T.II-12, T.I-9 dan saksi dari Tergugat II yaitu saksi CHAERUDIN dan saksi FITRI YULIANTI diperoleh fakta bahwa yang menjadi dasar dilakukannya jual beli antara Tergugat I dan ABIDIN YAHYA (almarhum) / Tergugat II sebagai Ahli waris ABIDIN YAHYA sesuai bukti Akta Jual Beli No. 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 adalah Penetapan waris Nomor : 200/JS/1981.P, tanggal 30 Maret 1981 dan Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/1981 tanggal 15 April 1981 dan Kuasa Tergugat I tertanggal 17 Agustus 1979 yang digunakan untuk mengajukan penetapan waris Nomor ; 200/JS/1981.P, dan permohonan penetapan waris dimaksud ditetapkan Majelis Hakim pada tanggal 30 Maret 1981 dan ketika itu LIM ENG SENG masih hidup sehingga secara hukum kuasa Tergugat I tersebut tetap sah ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Turut Tergugat I yang merupakan ahli waris dari almarhum LIM SUN HO (Pewaris) menyatakan merasa tidak dilanggar haknya apalagi menimbulkan kerugian dengan adanya Penetapan Nomor : 200/JS/1981 tanggal 30 Maret 1981 dan mengetahui Tergugat I pada tanggal 08 April 1981 telah mengajukan permohonan untuk memperoleh ijin 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 Ijin Menjual Nomor : 241/JS/1981.P, tanggal 15 April 1981 ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, selaku ahli waris LIM SUN HO mengetahui Penetapan waris No. 200/JS/1981 tertanggal 30 Maret 1981 dan Penetapan Ijin Jual Nomor : 241/JS/1981.P, belum pernah di batalkan oleh Pengadilan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I selaku ahli waris LIM SUN HO juga mengetahui adanya Akta 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 dengan bukti kepemilikan berupa Girik Hak Milik Adat Persil 11a Blok DI dengan luas 2.750 M2 berdasarkan Penetapan Ijin jual Nomor : 241/JS/1981/P, tanggal 15 April 1981 ;

Menimbang, bahwa 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 menurut pendapat majelis secara hukum tetap memiliki kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penetapan ijin jual Nomor 241/JS/1981.P, tanggal 15 April 1981 belum pernah dinyatakan batal oleh

Halaman 106 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, maka menurut pendapat Majelis Akta Jual Beli PPAT Nomor : 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 tetap sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa karena proses penerbitan SHM No. 5621/Cipulir yang berasal dari jual beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok D.I Kohir C.122 di lakukan melalui proses pendaftaran tanah sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan peraturan hukum yang berlaku, maka SHM No. 5621/Cipulir sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa karena proses jual beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok DI Kohir C.122 yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum jual beli sebidang tanah hak milik adat persil 11a Blok DI Kohir C.122 antara Tergugat I dan ABIDIN YAHYA (Almarhum) / Tergugat II adalah sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap tuntutan Para Penggugat untuk menyatakan jual beli yang terjadi pada tanggal 29 Oktober 2012 antara Tergugat I dengan ABIDIN YAHYA (Almarhum) adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tuntutan pokok yaitu agar jual beli yang terjadi pada tanggal 29 Oktober 2012 antara Tergugat I dengan ABIDIN YAHYA ditolak, maka terhadap petitum selebihnya haruslah di tolak ;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, Para Penggugat secara hukum tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pihak Para Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada pihak Para Penggugat, wajib dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini.

Mengingat dan memperhatikan Pasal – Pasal dari ketentuan peradilan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

MENGADILI

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat ;

Halaman 107 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) ;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **Senin**, tanggal 03 Juli 2017 oleh kami : AKHMAD ROSIDIN, SH.MH. sebagai Ketua Majelis, NOOR EDI YONO, SH.MH. dan ASIADI SEMBIRING, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : **Senin**, 10 Juli 2017 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu : ERNA SULISTYOWATI, SH., Panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat II, tanpa dihadiri Turut Tergugat III dan Kuasa Hukum Tergugat IV.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Noor Edi Yono, SH.MH .

Akhmad Rosidin, SH, MH.

2. Effendi Mukhtar, SH.MH.

Panitera Pengganti,

= Erna Sulistyowati. SH . =

Halaman 108 dari 109 hal. Putusan No.784/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,-
Biaya proses : Rp. 75.000,-
Panggilan : Rp.1.500.000,-
PNBP : Rp. 35.000,-
Pemeriksaan setempat : Rp. 1.000.000,-
Redaksi : Rp. 5.000,-
Meterai : Rp. 6.000,-
Rp.2.651.000,-

(Dua juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

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)