



PUTUSAN

No. 570/PDT.G/2010/PN. JKT SEL.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara a n t a r a :

IWAN SOETIAWAN (SO WIE SEE) , beralamat di Taman Gandaria Valley Estate Blok AI, Rt.012/005, Kel Kebayoran Lama, Jakarta Selatan yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :Iran Syahril Siregar , SH. MH, Hendra K. Siregar, SH dkk, Para Advokat pada kantor hokum H.I. Siregar & Rekan, beralamat di Gedung Atrium Setiabudi Lt.2. R.209 , JalanHR. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2010, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT;**

LAWAN :

- 1 THE ENG LAN**, beralamat di Jalan Bek Murad No. 42A, RT.008 RW.001, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I;**
- 2 BENG SUSANTO**, beralamat di Jalan Bek Murad No. 42A, RT.008 RW.001, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**
- 3 SUSANDY**, beralamat di Jalan Bek Murad No. 42A, RT.008 RW.001, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

Hal 1 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 **SUTRISNO**, beralamat di Jalan Bek Murad No. 42A, RT.008 RW.001, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
- 5 **DEBY AGUSTIN**, beralamat di Jalan Karet Kabel No. 8, RT.007 RW.001, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;
- 6 **FONNY MEILIA**, beralamat di Jalan Bek Murad No. 42A, RT.008 RW.001, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**;
- 7 **SO (SOUW) SIOK LING**, beralamat di Jalan Tiong No.249, Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII**;
- 8 **JOHN LEONARD WAWORUNTU**, Notaris, terakhir diketahui beralamat dan berkantor di Jalan Jembatan Batu No. 48, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VIII**;
- 9 **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jalan Prapanca Raya Blok P-4, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta bukti – bukti surat yang bersangkutan.

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 02 September 2010, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 September 2010, di bawah nomor 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt. Sel., telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

2



- 1 Bahwa Penggugat dan Tergugat VII adalah anak yang sah dari perkawinan antara Souw Tjong Boen (So Agus) dengan Lie Bie Eng sebagaimana kutipan Akta Perkawinan Nomor: 979/1969 tertanggal 09 Nopember 1983;
- 2 Bahwa Souw Tjong Boen (So Agus) semasa hidupnya sebelum menikah dengan Lie Bie Eng telah tinggal bersama dengan Tang Soo Hong dan memiliki anak diluar perkawinan yang bernama Souw Keng Pang (Jacky Setiady), Souw Wie Pang (Soewidja Pangadjaja) dan Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja);
- 3 Bahwa Souw Tjong Boen (So Agus) pada periode tahun 1950 – 1960 memiliki bisnis impor-ekspor tekstil di Patekwan, Jakarta-Kota dengan menggunakan bendera PT. Bintang Timur namun sekitar tahun 1963 usahanya mengalami pailit yang juga menyebabkan Souw Tjong Boen (So Agus) berurusan dengan hukum;
- 4 Bahwa untuk mengatasi usaha Souw Tjong Boen (So Agus) yang sedang terpuruk maka Lie Bie Eng berbisnis batik di Jalan Karet Gang Bek No. 42 dan 42A (dahulu No.42), yang mana bisnisnya kemudian maju pesat sehingga mampu membiayai kebutuhan keluarga bahkan mampu menutup kerugian PT. Bintang Timur;
- 5 Bahwa setelah bebas dari permasalahan hukum Souw Tjong Boen (So Agus) ikut membantu bisnis batik keluarga yang dirintis Lie Bie Eng namun kembali Souw Tjong Boen (So Agus) berurusan dengan hukum pada tahun 1965 dikarenakan aktifitas bisnis lain (diluar bisnis batik) yang menyimpang dari ketentuan hukum;
- 6 Bahwa pada tahun 1966 sekembalinya Souw Keng Pang (Jacky Setiady) ke tanah air setelah kurang lebih 6 (enam) tahun melanjutkan studinya ke Cina, Lie Bie Eng memberikan sejumlah modal untuk Souw Keng Pang (Jacky Setiady) berbisnis biji kopi namun bisnis tersebut mengalami kebangkrutan;

Hal 3 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 7 Bahwa pada tahun 1971 Lie Bie Eng mengalami gangguan kesehatan dikarenakan kanker payudara dan sempat menjalani operasi kanker payudara di Rumah Sakit Pelni, Petamburan namun tidak berhasil dan bertambah parah karena kanker semakin menjalar menyebabkan leukemia dan setelah dua minggu operasi maka Lie Bie Eng dibawa pulang ke rumah, selanjutnya kurang lebih satu setengah bulan setelah operasi pertama, Lie Bie Eng kembali menjalani operasi kanker di Rumah Sakit Husada namun kembali gagal hingga akhirnya setelah dirawat selama kurang lebih 7 (tujuh) hari Lie Bie Eng menghembuskan nafas terakhirnya pada tanggal 5 Maret 1972 (Kutipan Akte Kematian No: 27/JS/1972 tertanggal 09 Nopember 1983), yang mana Penggugat menyaksikan akhir hayat ibunya tercinta (Lie Bie Eng) karena pada saat itu sendirian menjaga di rumah sakit;
- 8 Bahwa setelah Lie Bie Eng meninggal dunia maka bisnis batik dilanjutkan bersama oleh Souw Tjong Boen (So Agus), Penggugat dan Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja), namun mengalami kerugian drastis terus menerus yang akhirnya mendorong Penggugat mengajukan permintaan kepada Souw Tjong Boen (So Agus) untuk berusaha sendiri yang terpisah dari Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) dengan alasan ingin lebih maju dalam berbisnis dan permohonan tersebut disetujui;
- 9 Bahwa Penggugat merasa senang dan bersyukur karena bisnis yang dijalankan berbuah keberhasilan sehingga dapat membantu membiayai kebutuhan keluarga yang kemudian pada tahun 1975 Penggugat menikah atas biaya sendiri dari hasil bisnis yang ditekuni selama ini, namun disisi lain Penggugat bersedih karena bisnis yang dijalani Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) dibawah pengawasan Souw Tjong Boen (So Agus) tidak berkembang;
- 10 Bahwa pada tahun 1983 Souw Tjong Boen (So Agus) meninggal dunia (Kutipan Akte Kematian No: 112/JS/1983 tertanggal 22 Oktober 1983) akibat serangan jantung, dan meninggalkan:
- Anak dari perkawinan dengan Lie Bie Eng:
 - a So Wie See (Penggugat); dan,
 - b So Siok Ling (Tergugat VII);



- Tang Soo Hong, istri perkawinan dibawah tangan
- Anak luar kawin:
 - a Souw Keng Pang (Jacky Setiady);
 - b Souw Wie Pang (Soewidja Pangadjaja);
 - c Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja);

dan meninggalkan harta peninggalan berupa:

Tanah seluas ± 1.837 M² atas nama Souw Tjong Boen/ So Agus yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, yang oleh umum dikenal terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42A RT. 008 RW.001 (dahulu No.42 RT.011 RW.01), Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Djakarta, Wali Kota Djakarta Selatan, Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria Daerah Kota Djakarta Selatan No: 25/Kr/III/SDA/73 tertanggal 10 Januari 1973, yang mana sekarang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 293 Tanggal 25 Oktober 1995;

dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Jalan Bek Murad.

Sebelah Timur : Apartement Taman Sari Sudirman.

Sebelah Selatan : Jalan H. Royani.

Sebelah Barat : Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja).

11 Bahwa setelah Souw Tjong Boen (So Agus) meninggal, terhadap harta peninggalan sebagaimana dimaksud poin 10 (sepuluh) di atas untuk sementara ditempati oleh So Tje Ka beserta istri dan anak-anak mereka, berdasarkan hasil rapat keluarga yang dihadiri oleh saudara-saudara Souw Tjong Boen (So Agus), yakni: Souw Tjong Ong, Souw Tjong Keng dan Souw Tjong Djin;

12 Bahwa berdasarkan dokumen yang ditinggalkan oleh Alm. Souw Tjong Boen (So Agus) ternyata perkawinan yang memiliki akta yang sah dan terdaftar adalah perkawinan antara Alm. Souw Tjong Boen (So Agus) dengan Almh. Lie Bie Eng sebagaimana Akte Pernikahan No: 979/1969 tertanggal 14 Oktober 1969;

Hal 5 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



13 Bahwa perkawinan Alm. Souw Tjong Boen (So Agus) dengan Almh. Tang Soo Hong tidak memiliki akta yang sah dan atau di bawah tangan, yang mana sepengetahuan Penggugat perkawinan tersebut dilangsungkan bukan di wilayah Negara Republik Indonesia;

14 Bahwa berdasarkan Akte Pernikahan No: 979/1969 tertanggal 14 Oktober 1969, Penggugat bersama Tergugat VII, pada tanggal 12 Nopember 1983 mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang kemudian atas permohonan tersebut terbit Ketetapan Perkara Perdata No.: 1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983;

15 Bahwa permohonan penetapan ahli waris tersebut diperbuat Penggugat dengan Tergugat VII sehubungan dengan harta Peninggalan So Agus dan Lie Bie Eng berupa:

15.1. sebidang tanah di jalan Kampung Dukuh Kelurahan Dukuh, Kecamatan Keramat Jati, seluas 2875 M²;

15.2. sebidang tanah seluas 3520 M² yang terletak di atas tanah ex.perponding 7267 Karet Pedurenan, Kelurahan Karet Kuningan;

16 Bahwa hasil penjualan harta warisan tersebut sudah diterima oleh Tergugat I, Tergugat VII, Tang Soo Hong, Jacky Setiadi (Souw Keng Peng) dan Suwija Pangadjaya (Souw Wie Pang) sebagaimana kwitansi penerimaan uang dan surat pernyataan yang ditandatangani dengan bermeterai cukup;

17 Bahwa Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan baik lisan maupun tertulis dari Alm. Souw Tjong Boen (So Agus) semasa hidupnya sehubungan dengan harta peninggalan;

18 Bahwa Penggugat berupaya mengecek ke Sub Direktorat Harta Peninggalan, Seksi Daftar Pusat Wasiat, Departemen Kehakiman R.I. perihal apakah terdapat wasiat yang tercatat atas nama Alm. Souw Tjong Boen (So Agus);



- 19 Bahwa berdasarkan surat Surat Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-undangan, Departemen Kehakiman R.I. Nomor: C2-HT.05.02.E-1951 tertanggal 10 Nopember 1983, diketahui terdapat Akta Wasiat atas nama So Tjong Boen (So Agus), namun tidak mencantumkan isi dan atau melampirkan akta wasiat dimaksud;
- 20 Bahwa karena faktor ketidaktahuan mengenai hukum dan di sisi lain Penggugat mengalami penurunan dalam bidang bisnis, maka Penggugat tidak dapat menindaklanjuti surat tersebut dan lebih memilih menjadi tenaga pengajar di bidang agama serta memfokuskan diri ke bidang agama;
- 21 Bahwa pada tahun 1986 Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) meninggal dunia akibat kecelakaan lalu lintas di Indramayu, yang mana kemudian Tergugat I selaku istri dari Almarhum Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) memohon agar tanah dan rumah tinggal seluas ± 1.837 m², terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42A RT. 008 RW.001 (dahulu No.42 RT.011 RW.01), Karet Kuningan, Setiabudi atas nama Souw Tjong Boen/So Agus dihibahkan kepada Tergugat I dan anak-anaknya dalam hal ini Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI;
- 22 Bahwa dengan mendasarkan pada Ketetapan Perkara Perdata Nomor: 1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983 dan anjuran dari adik-adik Souw Tjong Boen/So Agus serta permintaan Tergugat I, maka pada tahun 1989 Tergugat I dibuat surat hibah, namun kemudian Tergugat I meminta agar dibuatkan saja dalam bentuk akta jual beli, berdasarkan hal-hal tersebut maka dilangsungkan penandatanganan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Salinan Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, dihadapan Tergugat VIII antara Penggugat dan Tergugat VII sebagai Penjual dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan mewakili dari anak-anaknya yang masih di bawah umur yakni Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI, yang ditujukan hanya sebagai performa, tanpa adanya pembayaran yang riil/nyata kepada Penggugat dan Tergugat VII;

Hal 7 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



23 Bahwa pada saat penandatanganan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Salinan Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, Penggugat dan Tergugat VII belum menerima akta salinan wasiat dan atau tidak mengetahui isi Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat;

24 Bahwa tidak terbantahkan kebenarannya Penggugat dan Tergugat VII telah melakukan kekhilafan sehubungan penandatanganan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, karena diketahui kemudian ternyata akta jual beli dimaksud bertentangan dan atau mengingkari Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991;

25 Bahwa sekitar tahun 1991 Penggugat secara tak sengaja bertemu dengan seorang rekan bisnis yang ternyata mengenal kedua orang tua Penggugat dan menyebutkan bahwa kedua orang tua Penggugat adalah Klien dari Kantor Notaris Raden Mas Soerojo, tempat di mana dahulu rekan bisnis Penggugat pernah bekerja;

26 Bahwa dari pembicaraan yang berkembang antara Penggugat dengan rekan bisnisnya, disebutkan bahwa kedua orang tua Penggugat pernah membuat suatu wasiat pada Notaris Raden Mas Soerojo, maka berdasarkan informasi tersebut kemudian Penggugat melacak Notaris dimaksud, namun ternyata wasiat tersebut telah diserahkan kepada protokolernya seorang Notaris yang Penggugat lupa namanya tetapi diketahui berkantor di Jalan Cikini, ternyata informasi yang sama didapat bahwa wasiat tersebut telah diserahkan kepada protokolernya yakni Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

27 Bahwa berdasarkan informasi yang didapat kemudian Penggugat menemui Notaris Lieke L. Tukgali untuk menanyakan ikhwal surat wasiat tersebut namun Penggugat diminta oleh Notaris Lieke L. Tukgali untuk menunjukkan bukti-bukti jati diri sebagai ahli waris Souw Tjong Boen (So Agus), maka beberapa hari kemudian Penggugat kembali menemui Notaris Lieke L. Tukgali dengan membawa bukti-bukti asli beserta fotokopinya dan setelah memeriksa bukti-bukti dimaksud, Notaris Lieke L. Tukgali menyimpan fotokopinya dan menjanjikan bahwa salinan wasiat dapat diambil 1 (satu) minggu kemudian;



28 Bahwa setelah menerima dan membaca Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991, Penggugat merasa khawatir dan bingung karena apabila isi wasiat tersebut diungkap maka kemungkinan besar akan terjadi keributan di dalam keluarga sehubungan dengan tindakan Penggugat dan Tergugat VII melakukan akta jual beli performa yang nota bene adalah hibah dengan Tergugat I, II, III, IV, V, dan Tergugat VI pada tahun 1989, sehingga Penggugat memilih untuk menyimpan dan tidak mengungkapkannya kepada keluarga;

29 Bahwa Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991 (untuk selanjutnya disebut Surat Wasiat), berisi amanat yang dikutip sebagai berikut:

“I. Saya mencabut dan menghapuskan semua surat wasiat dan surat-surat lain yang mempunyai kekuatan sebagai suatu surat wasiat yang telah saya buat sebelum surat ini.”

II. Saya beritahukan:

a. Bahwa saya telah kawin di Tiongkok dengan wanita Tang Soo Hong, dan kemudian kawin lagi dengan wanita Lie Bie Eng menurut adat istiadat Tionghoa, kedua-duanya sekarang bertempat tinggal sealamat dengan saya, dan dari kedua wanita itu telah dilahirkan 5 (lima) orang anak, yaitu:

Dari wanita Tang Soo Hong, dilahirkan 3 (tiga) orang anak:

- 1 So King Pang,*
- 2 So Wie Pang, dan*
- 3 So. Tje Ka,*

Dari wanita Lie Bie Eng, dilahirkan 2 (dua) orang anak, yaitu:

- 1 So Wie See, dan*
- 2 So Siok Ling;*

Hal 9 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



b Bahwa diantara harta kekayaan saya, terdapat pula sebuah rumah tinggal yang saya tempati sekarang dan sebuah perusahaan batik dialamat yang sama.

III. Saya nyatakan disini, bahwa saya telah memberikan kepada anak-anak saya yang kini telah dewasa, yaitu: 1) So King Pang, dan 2) So Wie Pang, kedua-duanya tersebut diatas, masing-masing sejumlah uang untuk modal penghidupan mereka, dengan pemberian mana saya anggap mereka telah cukup mendapatkan dari saya.

IV. Dengan mengingat yang tersebut angka romawi III di atas ini, saya angkat sebagai ahliwaris-ahliwaris saya: wanita-wanita Tang Soo Hong dan Lie Bie Eng, serta ketiga anak saya lainnya ialah: So Tje Ka, So Wie See dan So Siok Ling semuanya tersebut di atas, masing-masing untuk bagian yang sama besarnya.”

30 Bahwa harta peninggalan Souw Tjong Boen (So Agus) dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V, dan Tergugat VI berawal dan berdasarkan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Salinan Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak yang dibuat dihadapan Tergugat VIII, dimana tidak terbantahkan kebenarannya terdapat kekeliruan (*dwaling*) dan kekhilafan karena mendasarkan pada kecerobohan para pihak, ketidakwajaran dan keadaan-keadaan yang tidak sebenarnya;

31 Bahwa objek jual beli dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, dikutip sebagai berikut:

“..... membeli, menerima penyerahan dan pemindahan dari pihak pertama:

- sebuah bangunan berdiri di atas tanah kepunyaan pihak lain berukuran luas kurang lebih 1.968 m² setempat dikenal Jalan Karet Gang Bek No.42;*
- berdasarkan Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wali Kota Djakarta Selatan Sub Direktorat Agraria Kantor Agraria Daerah Kota Djakarta Selatan, tertanggal*



*sepuluh Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga
(10-1-1973) nomor 25/Kr/III/SDA/73*

32 Bahwa objek jual beli Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989 sesuai dengan Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wali Kota Jakarta Selatan, Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria Daerah Kota Jakarta Selatan No: 25/Kr/III/SDA/73 tertanggal 10 Januari 1973, yang dengan demikian tidak dapat dibantah kebenarannya tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud adalah tanah waris So (Souw) Tjong Boen/So Agus yang belum pernah dibagi;

33 Bahwa oleh karena objek jual beli dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989 adalah tanah waris So (Souw) Tjong Boen/So Agus yang belum pernah dibagi, maka Penggugat dan Tergugat VII dalam kedudukannya selaku penjual dan Tergugat I yang juga mewakili Tergugat II, III, IV, V dan VI dalam kedudukannya selaku pembeli, secara nyata-nyata telah melakukan kekeliruan (*dwaling*) dalam bertindak sehubungan pemindahan hak atas tanah waris So (Souw) Tjong Boen/So Agus yang belum pernah dibagi, terlebih lagi tidak melibatkan Tang Soo Hong sebagai salah satu ahli waris yang sah sebagai pihak dalam akta jual beli dimaksud, padahal diketahui pada saat itu yang bersangkutan dalam keadaan sehat;

Putusan MARI No.: 1816K/PDT/1989 Tanggal 22 Oktober 1992

“Dalam jual beli tanah dimana pihak pembeli tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status pihak penjual tanah, maka dapat diartikan pihak pembeli berlaku ceroboh, sehingga ia dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith), sehingga tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah tersebut.”

PUTUSAN MARI NO.: 663K/Sip/1971 TANGGAL 6 AGUSTUS 1973

“Jual beli tanah meskipun jual beli tanah sudah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal, karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual kepada orang lain).”

Hal 11 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 34 Bahwa karena diliputi perasaan bersalah dan terus terbebani rahasia mengenai wasiat selama bertahun-tahun, maka Penggugat memberanikan diri untuk meluruskan semua permasalahan dengan mengungkapkan wasiat tersebut kepada keluarga dan meminta kepada Tergugat I untuk meluruskan permasalahan serta menjalankan wasiat orang tua (Souw Tjong Boen (So Agus)) sesuai dengan yang diamanatkan;
- 35 Bahwa Penggugat sangat khawatir jika permasalahan wasiat ini tidak diluruskan akan berimbas dan berlanjut menjadi permasalahan anak-anak Penggugat dan atau Tergugat VII yang sudah mengetahui tentang wasiat tersebut, sehingga Penggugat merasa perlu meluruskan dan melaksanakan akta wasiat tersebut;
- 36 Bahwa Penggugat telah mengupayakan musyawarah dengan keluarga khususnya Tergugat I beserta anak-anaknya yakni Tergugat II, III, IV, V dan VI untuk melaksanakan amanat sebagaimana Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, namun tidak tercapai kata mufakat;
- 37 Bahwa dikarenakan tidak ada penyelesaian mengenai pelaksanaan isi Surat Wasiat, maka pada tahun 2009 Penggugat kembali menyampaikan dan meminta Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk melaksanakan amanat orang tua (Souw Tjong Boen (So Agus)) sesuai isi Surat Wasiat, namun tidak ditanggapi dengan baik;
- 38 Bahwa karena tidak ada tanggapan yang baik, maka Penggugat secara tertulis sebanyak 2 (kali) melalui Surat Law Firm Saragih, Pasaribu & Partners Nomor SP – P/07/XI/09 dan Nomor SP-P/10/XII/2009 masing-masing tertanggal 23 Nopember 2009 dan 7 Desember 2009, meminta dan memperingatkan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI agar segera memberikan hak-hak ahli waris yang namanya tercantum dalam Surat Wasiat, namun tetap tidak ditanggapi;
- 39 Bahwa tanggal 25 Desember 2009 dan 30 Desember 2009 dilakukan pertemuan keluarga antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk menyelesaikan permasalahan sehubungan Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, namun tidak tercapai kata sepakat;



40 Bahwa Penggugat juga telah menyampaikan isi Surat Wasiat tersebut kepada Tergugat VII, namun yang bersangkutan memberikan tanggapan tidak memiliki biaya untuk mengurus kepentingan Tergugat VII ke Pengadilan, terlebih lagi untuk membayar jasa hukum, oleh karena itu patut kiranya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk sekedar melaksanakan isi putusan perkara a quo;

41 Bahwa Tergugat VIII selaku Notaris melakukan kekhilafan dengan tidak teliti dalam memeriksa dokumen-dokumen yang menjadi dasar para pihak bertindak dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, antara lain:

- 1 Bahwa Penggugat dan Tergugat VII bertindak dalam akta jual beli dimaksud sebagai ahli waris yang sah dari Souw Tjong Boen (So Agus) dan Lie Bie Eng berdasarkan Ketetapan Perkara Perdata Nomor: 1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983, padahal diketahui dalam ketetapan perkara perdata tersebut, objek yang akan diperjualbelikan dalam hal ini tanah sebagaimana Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wali Kota Jakarta Selatan, Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria Daerah Kota Jakarta Selatan No: 25/Kr/III/SDA/73 tertanggal 10 Januari 1973 tidak termasuk dan atau tidak disebutkan dalam ketetapan perkara perdata dimaksud;
- 2 Bahwa objek dalam akta jual beli dimaksud secara nyata-nyata merupakan harta peninggalan So (Souw) Tjong Boen/So Agus yang belum pernah dibagi sebagaimana Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wali Kota Jakarta Selatan, Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria Daerah Kota Jakarta Selatan No: 25/Kr/III/SDA/73 tertanggal 10 Januari 1973, namun Tergugat VIII telah lalai dan tidak teliti dalam memeriksa kedudukan para pihak untuk bertindak dalam akta jual beli tersebut yang nota bene sesungguhnya adalah ahli waris dari Souw Tjong Boen (So Agus);

Hal 13 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



42 Bahwa perbuatan Tergugat VIII selaku Notaris yang mengerti dan memahami hukum tidak seharusnya membuat Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989 dengan mengabaikan kebenaran sesungguhnya dan atau tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya;

43 Bahwa Penggugat dan Tergugat VII sebagai Penjual serta Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sebagai Pembeli melakukan kekhilafan yang fatal dalam melakukan perbuatan hukum sehubungan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, dan juga Tergugat VIII selaku Notaris yang memahami serta mengerti tentang hukum dan perundang-undangan terkait dan juga secara penuh kesadaran dengan sengaja membuat dan menerbitkan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, karena:

- 1 Bahwa objek dalam akta jual beli dimaksud secara nyata-nyata merupakan harta peninggalan So (Souw) Tjong Boen/So Agus yang belum pernah dibagi;
- 2 Bahwa kedudukan para pihak bertindak dalam akta jual beli tersebut yang nota bene sesungguhnya adalah ahli waris dari Souw Tjong Boen (So Agus) secara nyata-nyata bertentangan dengan Surat Wasiat;
- 3 Bahwa objek dalam akta jual beli tidak tercantum dan atau tidak termasuk di dalam ketentuan perkara perdata yang dijadikan dasar bagi Penggugat dan Tergugat VII sebagai pihak penjual;
- 4 Bahwa fakta hukum pemindahan hak atas objek dalam akta tersebut sesungguhnya dilakukan dengan hibah bukan jual beli rumah dengan pengoperan hak;
- 5 Bahwa tidak ada pembayaran uang dari Tergugat I, II, III, IV, V, dan Tergugat VI kepada Penggugat dan Tergugat VII;



- 6 Bahwa terdapat kejanggalan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan harga tanah pada saat itu, yakni hanya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- 7 Bahwa tidak terdapat surat kuasa ataupun bukti pemberian kuasa dari Tergugat II, III, IV, V, dan Tergugat VI kepada Tergugat I;
- 8 Bahwa Tang Soo Hong sebagai salah satu ahli waris yang sah pada saat itu tidak masuk sebagai pihak penjual dan tidak menandatangani akta jual beli dimaksud sedangkan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Tergugat VII serta Penggugat mengetahui Tang Soo Hong masih sehat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka menurut hukum Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak adalah cacat hukum, karena bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdata:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3 Suatu hal tertentu;*
- 4 Suatu sebab yang halal.”*

Pasal 1321 KUHPerdata:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

PUTUSAN MARINO: 3427K/PDT/1987 TANGGAL 22 MEI 1991

Hal 15 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



“Perjanjian jual beli rumah yang dituangkan dalam akta notaries, yang terjadinya karena adanya dwaling (kekeliruan) dan bedrog (penipuan) dari Penjual kepada pembeli, maka berdasarkan ex. Pasal 1320 BW perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh hakim.”

PUTUSAN MARI NO.:1132K/PDT/1987 TANGGAL 23 DESEMBER 1988:

“Karena tanah sengketa terbukti bukan milik penjual, maka transaksi jual beli tanah ini adalah batal demi hukum. Dan tanah tersebut harus dikembalikan oleh pembeli (Tergugat Asal I) kepada pihak pemiliknya (Penggugat) tanpa adanya ganti rugi lagi”

44 Bahwa kekhilafan yang dilakukan Penggugat, Tergugat VII dan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Tergugat VIII sehubungan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, ternyata oleh Turut Tergugat diproses untuk penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995;

45 Bahwa berdasarkan poin 43 di atas, penerbitan Sertipikat HGB Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995 oleh Turut Tergugat terbukti mendasarkan pada Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, yang tidak dapat dibantah kebenarannya mengandung dan terdapat kekeliruan (*dwaling*) dan kekhilafan;

46 Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995 yang diterbitkan Turut Tergugat berdasarkan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989 adalah cacat hukum, oleh karena itu Turut Tergugat sangat berdasar untuk ditarik sebagai pihak untuk sekedar tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 663k/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1038k/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973, yang dikutip sebagai berikut:



“Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.”

47 Bahwa oleh karena Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak cacat hukum, maka akta jual beli dimaksud berserta segala turunannya termasuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat sangat beralasan secara hukum dimintakan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hal mana sejalan dengan:

Putusan MARI No.: 810K/PDT/1987 Tanggal 12 Nopember 1987

“Bahwa untuk pendaftaran-pemberian dan pencabutan hak atas tanah yang masih dalam sengketa di pengadilan, maka pembatalan sertipikat tanah tersebut harus terlebih dahulu ada putusan pengadilan negeri yang berkekuatan hukum tetap.”

Putusan MARI No.383.K/Sip/1971, tanggal 3 Nopember 1971 :

“Tidak dimintakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM), dalam hal ini tidak mengakibatkan tidak dapat diterimanya gugatan. Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria (sekarang : Kantor Badan Pertahanan) secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi/Pembatalan surat bukti hak milik harus diminta oleh pihak yang dimenangkan Pengadilan kepada instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya;”

48 Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI yang menguasai objek gugata a quo dan tidak mau melaksanakan Surat Wasiat dengan tidak memberikan hak atas objek gugatan a quo kepada ahli waris yang berhak, secara nyata-nyata telah merugikan Penggugat sebagai salah satu ahli waris sah sebagaimana Surat Wasiat;

Hal 17 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



49 Bahwa guna mencegah adanya upaya-upaya Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI untuk menghindar dari kewajiban yang timbul atas gugatan ini dan menjamin agar gugatan Penggugat menjadi tidak sia-sia, maka secara Yuridis formal sebagaimana diatur dalam Pasal 227 H.I.R dan sejalan dengan Putusan MA RI No. 1070k /Sip / 1972, tgl. 7 Mei 1973, yang dikutip sebagai berikut:

“Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan.”

Maka adalah patut dan sangat beralasan agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas:

- a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995, tercatat atas nama 1. The Eng Lan, 2. Beng Susanto, 3. Susandy, 4. Sutrisno, 5. Deby Agustin, 6. Fony Meilia;
- b Sebidang Tanah seluas \pm 1.837 m², sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995 yang dikenal oleh umum terletak di Jalan Bek Murad No.42A RT.008 RW. 001 (dahulu No.42 RT. 011 RW.01), Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Jalan Bek Murad.
Sebelah Timur : Apartement Taman Sari Sudirman.
Sebelah Selatan : Jalan H. Royani.
Sebelah Barat : Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja).

50 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan dalam surat gugatan ini, maka terbukti Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak dibuat tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan hukum khususnya kebenaran yang sesungguhnya dan bertentangan dengan Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991, oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- 1 Meletakkan sita jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995, tercatat atas nama 1. The Eng Lan, 2. Beng Susanto, 3. Susandy, 4. Sutrisno, 5. Deby Agustin, 6. Fonny Meilia;
- 2 Meletakkan sita jaminan atas sebidang Tanah seluas \pm 1.837 M², sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995, yang dikenal oleh umum terletak di Jalan Bek Murad No.42A RT.008 RW. 001 (dahulu No.42 RT. 011 RW.01), Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

dengan batas – batas :

- | | |
|-----------------|---|
| Sebelah Utara | : Jalan Bek Murad. |
| Sebelah Timur | : Apartement Taman Sari Sudirman. |
| Sebelah Selatan | : Jalan H. Royani. |
| Sebelah Barat | : Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja). |

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991;

Hal 19 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 3 Menyatakan Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII melakukan kekeliruan (*dwaling*) dan kekhilafan sehubungan penandatanganan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak;
- 4 Menyatakan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, beserta segala turunannya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995, tercatat atas nama 1. The Eng Lan, 2. Beng Susanto, 3. Susandy, 4. Sutrisno, 5. Deby Agustin, 6. Fonny Meilia;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang Tanah seluas ± 1.837 m², sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995 dikenal oleh umum terletak di Jalan Bek Murad No.42A RT.008 RW. 001 (dahulu No.42 RT. 011 RW.01), Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan Bek Murad.

Sebelah Timur : Apartement Taman Sari Sudirman.

Sebelah Selatan : Jalan H. Royani.

Sebelah Barat : Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja).

- 7 Menghukum Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
- 8 Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan Tergugat VIII untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-



adilnya (*ex aequo et bono dan atau Naar goede juctie recht doen vide Pasal 178 Ayat (3) HIR*);

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya IRAN SAHRIL SIREGAR, SH, MH dan HENDRA K. SIREGAR, SH, dari Firma Hukum H.I Siregar &Rekan, beralamat di Gedung Setiabudi Atrium Lt.2 R. 209, Jalan HR. Rasuna Said Kav.62 Kuningan Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Agustus 2010, sedangkan untuk Tergugat I sampai dengan Tergugat VI datang Kuasanya H. SYAIFUL ANWAR, SH, MH dan KRISANTOSO BAYU AJI, SH, MH, Advokat dan Pengacara dari kantor Pengacara RUDY GUNAWAN & PARTNERS, yang beralamat di di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M1/11, Jl. Letjend. Suprpto, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tertanggal 14 Oktober 2010 dan tertanggal 19 Oktober 2010, dan untuk Tergugat VII datang menghadap Kuasanya JAMALUDIN, SH, MH, dan ADI DARMAWANSYAH, SH, dari Law Firm Hukum Jamaludin & partners, beralamat di Jalan Kalibata Tengah X Rt.015 Rw.06 No.24, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Nopember 2010, sedang untuk Tergugat VIII dan Turut Tergugat tidak datang menghadap walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan sebagaimana termaktub dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Mediasi , telah ditunjuk ARI JIWANTARA, SH, MH, selaku Mediator untuk mengusahakan upaya perdamaian, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana dalam Berita Acara Mediasi tertanggal 06 – Januari – 2011 No.570/Pdt.G/2010/Pn.Jkt.Sel, oleh karena itu pemeriksaan perkara akan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan surat gugatan dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I s/d Tergugat VI telah mengajukan jawaban tertanggal 10 Februari 2011, dan Tergugat VII dengan jawaban tertanggal 27 Januari 2011 , yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

JAWABAN Tergugat I sampai dengan Tergugat VI :

Hal 21 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



DALAM EKSEPSI:

- 1 Bahwa Para Tergugat, menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya.

EKSEPTIE ABSOLUTE COMPETENCY.

- 2 Bahwa obyek dan subyek serta materi gugatan Penggugat aquo adalah SAMA PERSIS dengan obyek, subyek dan materi gugatan dalam perkara perdata No.07/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., yang telah diputus pada tanggal 19 Agustus 2010 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap / final, dimana eksepsi Kompetensi Abolute dari Tergugat-I s/d Tergugat-VI (Para Tergugat) dinyatakan dapat diterima. Oleh karena itu, SUDAH SEPATUTNYA gugatan Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat diterima karena perkara aquo merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya HARUSLAH diselesaikan / diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara BUKAN ke Peradilan Umum Cq. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dengan demikian, gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sudah sesuai dengan amar putusan perkara No.07/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., tanggal 19 Agustus 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat dimana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa perkara aquo. (Bukti T.I s.d VI-1).
- 3 Bahwa disamping alasan tersebut diatas, ternyata gugatan Penggugat aquo pada butir 47 gugatannya (halaman 12) dan butir 4 pada petitumnya (halaman 14), telah meminta agar Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 beserta segala turunannya termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293 tanggal 25 Oktober 1995 atas nama The Eng Lan; Beng Susanto; Susandy; Sutrisno; Deby Agustin; Fonny Meilia, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet Kuningan, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hal ini SAMA PERSIS dan SERUPA dengan materi gugatan dan/atau petitum gugatan Penggugat yang terdahulu yakni dalam perkara No.07/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., yang telah diputus dalam tingkat Pengadilan Negeri Jakarta



Selatan, yakni sesuai putusan perkara No.07/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., yang telah diputus pada tanggal 19 Agustus 2010, dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat.

Dengan demikian, gugatan Penggugat aquo sudah selayaknya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sudah sesuai dengan amar putusan perkara No.07/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat dimana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa perkara aquo.

GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA.

- 4 Bahwa obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo, SUDAH DITERBITKAN sertifikatnya atas nama Para Tergugat sejak tahun 1995 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293/Karet Kuningan, seluas 1,837 M2, yang terletak di Jl. Bek Murad RT.011/01, sesuai gambar situasi No.1030/1995 dan oleh karenanya telah lebih dari 5 (lima) tahun menjadi milik Para Tergugat, serta tidak pernah ada protes ataupun gugatan dari Penggugat telah lebih dari 5 (lima) tahun, bahkan faktanya telah lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997, jangka waktu untuk mengajukan tuntutan / gugatan telah terlewati / kadaluwarsa.

Maka berdasarkan eksepsi tersebut diatas, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena telah kadaluwarsa.

GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM.

- 5 Bahwa mengenai gugatan Penggugat telah terbukti secara tegas dan jelas adalah "*Ne bis in idem*", karena materi, subyek / para pihak dan obyek perkara / gugatannya adalah sama dengan perkara yang sudah pernah diperiksa, kemudian diadili dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yakni sesuai putusan perkara nomor: 07/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., yang telah diputus pada tanggal 19 Agustus 2010 (vide bukti T.I s.d VI-1), yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan

Hal 23 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



hukum tetap dan mengikat tersebut tidak dapat diajukan kembali (*Litis finizi oportet*).

Hal ini menjadi inti hukum acara yaitu setiap sengketa yang diajukan harus berakhir dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tanpa prinsip ini, maka tidak ada kepastian hukum, juga tidak ada kehormatan terhadap putusan-putusan hakim sebelumnya. (Perhatikan Mr.G. Wyers "*Het gezag van gewijsde in burgerlijke landraadzaken*").

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, yang berbunyi:

" Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap", maka hal ini mengandung arti bahwa "obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan hakim. Karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas "ne bis in idem". Sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam "obyek sengketa"nya "

Dengan demikian, maka terbukti dan nyata bahwa perkara aquo tersebut adalah Ne bis In Idem serta merupakan pengulangan perkara yang sama maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan asas "*Ne bis In Idem*".

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

- 6 Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sempurna, karena terjadi pertentangan antara posita dengan petitumnya.

Bahwa di dalam surat gugatannya baik yang menyangkut posita maupun petitumnya terbukti tidak jelas dan kabur. Dalam positanya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan atau mengungkapkan perbuatan hukum apa atau kecurangan apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga seolah-olah



jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku Penjual dan Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI selaku Pembeli yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang itu tidak sah.

- 7 Bahwa oleh karena Penggugat dalam positanya tidak menjelaskan atau mengungkapkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI, sehingga rangkaian perbuatan hukum / peristiwa hukum yang didalilkan oleh Penggugat menjadi tidak jelas / kabur dan tidak sempurna.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:

No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, menyatakan: “ *Karena tidak sesuai dalil-dalil gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima*”.

No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, menyatakan: “ *Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima*”.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT DIDUGA MENGANDUNG UNSUR KEBOHONGAN, DAN ITIKAD BURUK, KARENA SETELAH 21 (DUA PULUH SATU) TAHUN JUAL – BELI DILAKSANAKAN SEOALAH-OLAH ADA KEKHILOAN.

- 8 Bahwa Penggugat mendalilkan seolah-olah jual beli rumah dengan pengoperan hak antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku penjual dengan Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI sebagai pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris JOHN LEONARD WAWORUNTU dengan Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 (Bukti T.I s.d VI-2) itu dilakukan karena Penggugat tidak mengetahui adanya wasiat dari Almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus dengan Akta Surat Wasiat No.5 tanggal 4 Djuni 1969 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soerojo. (Bukti T.I s.d VI-3).

Hal 25 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 9 Penggugat juga mendalilkan seolah-olah baru tahu ada wasiat dari rekan bisnisnya pada tahun 1991. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas hanyalah rekayasa dan mengandung unsur kebohongan karena Penggugat sudah mengetahui adanya surat wasiat itu sudah lama.
- 10 Bahwa almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus meninggal dunia pada tanggal 6 Oktober 1983. Setelah almarhum Souw Tjong Boen meninggal, Penggugat sangat ingin mengetahui surat wasiat tersebut. Oleh karena itu, pada tanggal 9 Nopember 1983 Penggugat membuat surat permohonan yang ditujukan kepada Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Ditjen Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia.

Bahwa kemudian atas surat permohonan Penggugat tersebut Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Ditjen Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia membalasnya dengan surat tanggal 10 Nopember 1983 No.C2-HT.05.02.E-1951. (Bukti T.I s.d VI-4).

Dengan adanya jawaban dari Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Ditjen Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia, pastilah Penggugat telah menindaklanjutinya yaitu ingin mengetahui isi dari surat wasiat tersebut. Tidak mungkin Penggugat tidak mencari tahu isi / bunyi surat wasiat tersebut. Sebab tujuan dari mempertanyakan ada wasiat atau tidak pastilah tidak berhenti cukup tahu adanya wasiat tanpa ingin mengetahui isi / bunyi surat wasiat tersebut.

Ini membuktikan bahwa dalil-dalil yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan ini hanyalah rekayasa dan bohong belaka.

- 11 Bahwa sesungguhnya Para Tergugat (Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI) melihat adanya kecurangan dan itikad buruk dari Penggugat yang ingin menguasai tanah dan bangunan milik Para Tergugat yang telah dibelinya dari Penggugat dan Tergugat-VII tersebut. Karena pada saat jual beli rumah dengan pengoperan hak pada waktu itu tanah tersebut harganya masih murah, sedangkan sekarang harga tanah tersebut sudah mahal. Sehingga Penggugat

26



berupaya ingin menguasai / memiliki tanah milik Para Tergugat (Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI) tersebut dengan berbagai cara yang melanggar hukum.

- 12 Bahwa merupakan sesuatu hal yang aneh dan sangat bertentangan dengan hukum, suatu perjanjian (incasu Akta No.266 tanggal 21 September 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu) secara tiba-tiba setelah lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun Penggugat berdalil seolah-olah ada kekhilafan atas pembuatan akta tersebut. Hal ini makin menunjukkan bahwa Penggugat termasuk Tergugat-VII telah merekayasa hal-hal yang tidak sepatutnya dilakukan terhadap Para Tergugat.

Maka berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

- 1 Menerima eksepsi-eksepsi Para Tergugat;
- 2 Menyatakan eksepsi-eksepsi Para Tergugat beralasan hukum;
- 3 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
- 4 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontkelejkverklaard / N.O.);

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Bahwa Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI (Para Tergugat) dengan ini menyatakan semua dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini;
- 2 Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali

Hal 27 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Tergugat;

- 3 Bahwa Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus terlebih dahulu menikah secara sah dengan Tang Soo Hong pada tanggal 16 Juni 1935 di Republik Rakyat China. Kemudian surat nikah tersebut diterjemahkan dan didaftarkan di Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta pada tanggal 06 Oktober 1972. Dengan demikian, jelas bahwa perkawinan antara Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus dengan Tang Soo Hong adalah sah secara hukum Indonesia. Hal ini sesuai Surat Keterangan Nikah No.4/1972 tertanggal 06 Oktober 1972 (Bukti T.I s.d VI-5);
- 4 Sedangkan Lie Bie Eng sebenarnya adalah salah satu pekerja / karyawan di perusahaan batik yang dimiliki Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus, yang kemudian dinikahinya. Dengan kata lain Lie Bie Eng hanyalah membantu dalam sebuah usaha sebagaimana layaknya para pekerja / karyawan lainnya. Adapun pernikahan antara Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus dengan Lie Bie Eng sebenarnya tidak sah karena antara Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus dengan Tang Soo Hong tidak bercerai. Sehingga sebenarnya pada saat Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus menikah dengan Lie Bie Eng, masih terikat perkawinan sah dengan Tang Soo Hong;

Oleh karena itu, Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus hanya mengatakan mengawini wanita Lie Bie Eng menurut adat istiadat Tionghoa. Sehingga jelas bahwa isteri sah alm. Souw Tjong Boen adalah Tang So Hong, bukan Lie Bie Eng;

- 5 Bahwa dalam berdagang adalah hal yang biasa bila mengalami pasang-surut atau naik turunnya usaha / bisnis. Bahwa sesungguhnya harta milik almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus yang ada di Indonesia adalah harta yang dibawa oleh almarhum Souw Tjong Boen dan almarhum Tang Soo Hong dari negeri China, dan dijadikan modal usaha (bisnis / berdagang) di Indonesia ini;
- 6 Tidak benar bahwa tanah dan bangunan seluas 1.837 M2, yang terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42 sekarang dikenal Jalan Bek Murad No.42A. adalah harta peninggalan almarhum Souw Tjong Boen, karena harta peninggalan almarhum Souw Tjong Bun alias So Agus adalah tanah dan bangunan seluas 2.210 M2 yang terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42 yang saat ini dikuasai oleh

28



Penggugat dan Tergugat-VII serta telah dibangun Apartemen Tamansari oleh Penggugat. (Brosur Apartemen Tamansari Sudirman Bukti T.I s.d VI-6);

- 7 Bahwa tidak pernah ada rapat keluarga sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada butir 11 dalam gugatannya, hal ini hanya merupakan cerita sepihak dari Penggugat dan sama sekali tidak benar. Adapun semua nama-nama (Souw Tjong Ong, Souw Tjong Keng dan Souw Tjong Djin) yang disebutkan oleh Penggugat tersebut telah meninggal dunia, maka barulah Penggugat berani mengarang cerita seperti dalilnya tersebut;
- 8 Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada butir 12 dan 13 dalam gugatannya. Bahwa fakta hukum yang tidak bisa dibantah kebenarannya telah jelas menerangkan bahwa Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus terlebih dahulu menikah secara sah dengan Tang Soo Hong pada tanggal 16 Juni 1935 di Republik Rakyat China. Hal ini sesuai Surat Keterangan Nikah No.4/1972 tertanggal 06 Oktober 1972. Kemudian surat nikah tersebut diterjemahkan dan didaftarkan di Kantor Catatan Sipil DKI Jakarta pada tanggal 06 Oktober 1972. Bahkan pernikahan antara Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus dengan Tang Soo Hong di Tiongkok, telah dikuatkan oleh Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus didalam Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969, yang intinya menegaskan bahwa Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus telah terlebih dahulu menikah di Tiongkok dengan seorang wanita bernama Tang Soo Hong. Lihat vide bukti T.I s.d VI-3;
- 9 Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat butir 14 dan 15 dalam gugatannya, karena yang sesungguhnya terjadi adalah 17 (tujuh belas) hari setelah lewat masa berkabung sejak Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus meninggal dunia, Penggugat langsung melakukan pengecekan akta wasiat ke Departemen Kehakiman RI., Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat. Dan 3 (tiga) hari kemudian, Penggugat pun langsung mengajukan permohonan penetapan ahli waris ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang kemudian terbit Surat Ketetapan Perkara Perdata No.1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983;
Jelas terlihat bahwa pernyataan Penggugat dan Tergugat-VII pada butir 14 dan 15 dalam gugatannya tersebut, telah membuktikan Penggugat dan Tergugat-VII

Hal 29 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



mempunyai sifat serakah, mau menang sendiri dan beritikad buruk, karena permohonan tersebut jelas mengandung tipu muslihat dan kebohongan dari Penggugat dan Tergugat-VII. Karena sesungguhnya ahli waris Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus bukan hanya Penggugat / Souw (So) Wie See alias Iwan Soetiawan dan Tergugat-VII / Souw (So) Siok Ling saja, melainkan juga ada Souw Keng Pang; Souw Wie Pang Souw Keng Se alias So Tje Ka;

Disamping itu, dalil Penggugat pada gugatannya dalam perkara No.07/Pdt.G/10/PN.JKT.SEL., yang terdaftar tanggal 07 Januari 2010, pada halaman 8 butir 28 huruf F (Bukti T.I s.d VI-7), mengakui bahwa Penggugat dan Tergugat-VII adalah sebagai anak sah dari perkawinan antara Souw Tjong Boen alias So Agus dengan Lie Bie Eng dan telah dikuatkan dengan Ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983. Kemudian Penggugat sendiri mengakui bahwa ternyata isi Ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983 tersebut tidak sejalan dengan Surat Akta Wasiat No.5 tanggal 4 Djuni 1969 yang dibuat oleh Alm. Souw Tjong Boen dihadapan Notaris Raden Mas Soerojo. Sedangkan dalil Penggugat dalam gugatannya sekarang pada halaman 5 butir 16, menyebutkan bahwa seolah-olah hasil penjualan harta warisan yakni:

- 1 sebidang tanah di Jalan Kampung Dukuh Kelurahan Dukuh, Kec. Keramat Jati, seluas 2.875 M2;
- 2 sebidang tanah seluas 3,520 M2 yang terletak di atas tanah ex.perponding 7267 Karet Pedurenan Kel. Karet Kuningan;

Sudah diterima oleh Tergugat-I, Tergugat-VII, Tang Soo Hong, Jacky Setiadi (Souw Keng Peng) dan Suwija Pangadjaya (Souw Wie Pang). Hal ini menjadi pertanyaan besar bagi Para Tergugat, sebenarnya cerita / dalil mana yang benar ?

Disini dapat terlihat dengan jelas bahwa gugatan Penggugat banyak mengandung unsur kejanggalan, kebohongan, kecurangan dan itikad buruk. Oleh karenanya, haruslah ditolak / dinyatakan tidak dapat diterima.

- 10 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25 dan 26, sangat nampak adanya kecurangan dan itikad buruk Penggugat dan Turut

30



Tergugat, dimana seolah-olah Penggugat pada tahun 1983 tidak pernah tahu mengenai isi akta wasiat yang bersangkutan dan baru mengetahui ada Akta Wasiat No.5 tersebut pada tahun 1991 dari salinan wasiat yang dibuat oleh Lieke L. Tugali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991.

Bahwa tindakan Penggugat dan Tergugat-VII dalam pembuatan Akta No.266 tanggal 21 September 1989 mendalilkan seolah-olah jual beli rumah dengan pengoperan hak antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku penjual dengan Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI sebagai pembeli yang dilakukan dihadapan Notaris JOHN LEONARD WAWORUNTU dengan Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 itu terdapat kekhilafan hukum, dengan alasan karena Penggugat tidak mengetahui adanya wasiat dari Almarhum Souw Tjong Boen dengan Akta Surat Wasiat No.5 tanggal 4 Djuni 1969;

Padahal sesungguhnya Akta Surat Wasiat No.5 tanggal 4 Djuni 1969 tersebut selama ini telah disembunyikan oleh Penggugat bersama dengan Tergugat-VII selama 26 (dua puluh enam) tahun sejak tahun 1983-2009 dengan tujuan ingin menguasai seluruh harta warisan Alm. Souw Tjong Boen;

Bahwa setelah almarhum Souw Tjong Boen meninggal dunia pada tanggal 6 Oktober 1983, Penggugat membuat surat permohonan yang ditujukan kepada Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Ditjen Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia dengan surat tanggal 9 Nopember 1983, karena sangat ingin tahu isi surat wasiat tersebut;

Bahwa kemudian surat permohonan Penggugat tersebut mendapat balasan dari Sub Direktorat Harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Ditjen Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman Republik Indonesia mebalasnya dengan surat tanggal 10 Nopember 1983 No.C2-HT.05.02.E-1951 (Bukti T.I s.d VI-8).

Sehingga menurut Para Tergugat pada tanggal 10 Nopember 1983 tersebut Penggugat sudah mengetahui isi dari pada surat wasiat No.5 tahun 1969 tersebut,

Hal 31 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



karena tidak mungkin Penggugat hanya berhenti cukup mengetahui ada surat wasiat tanpa membaca isi surat wasiat tersebut.

Dari rangkaian tersebut di atas nampak jelas bahwa Penggugat dan Tergugat-VII telah melakukan kebohongan dan itikad buruk. Namun anehnya sekarang tiba-tiba mengaku baru tahu adanya surat wasiat tersebut pada tahun 1991. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat-VII telah melakukan kebohongan dan itikad buruk.

- 11 Bahwa sesungguhnya Penggugat telah MENGETAHUI bahwa atas nama Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus, terdapat Akta Wasiat dalam Akta No.5 tanggal 04 Juni 1969 sebagaimana bunyi isi Surat No.C2-HT.05.02.E-1951 tanggal 10 Nopember 1983 tersebut (vide bukti T.I s.d VI-8). Sehingga menjadi pertanyaan besar bagi Para Tergugat, mengapa Penggugat baru memberitahukan bahwa atas nama Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus, terdapat Akta Wasiat dalam Akta No.5 tanggal 04 Juni 1969 jauh setelah penandatanganan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut ? atau apakah dikarenakan pada waktu itu (tahun 1983) harga tanah di Jalan Bek Murad tersebut masih murah harganya bila dibandingkan dengan harga tanah pada tahun 1991 (pada saat dikeluarkannya salinan wasiat) atau saat ini (tahun 2010) ?
- 12 Disamping itu juga, yang lebih anehnya lagi adalah sesungguhnya Penggugat dan Tergugat-VII pada tanggal 10 Nopember 1983 sudah mengetahui ada surat wasiat dari Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus. Akan tetapi, mengapa Penggugat dan Tergugat-VII pada tanggal 12 Nopember 1983 mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada intinya mohon ditetapkan sebagai ahli waris satu-satunya dari Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus dan Lie Bie Eng ? Padahal sesuai isi surat wasiat a quo, ahli warisnya berjumlah 5 (lima) orang;
- 13 Perlu Majelis Hakim ketahui juga, bahwa sekitar 4 (empat) tahun terakhir ini, yaitu sejak Penggugat merencanakan membangun Apartemen Tamansari, Para Tergugat sering diteror oleh Penggugat yang menawar ingin membeli tanah dan rumah tinggal milik Para Tergugat jauh dibawah harga pasar, sambil mengancam dengan mengatakan bahwa akan membuka rahasia adanya surat

32



wasiat tersebut. Akan tetapi Penggugat tidak pernah menunjukkan surat wasiat tersebut;

14 Bahwa Para Tergugat baru mengetahui kebenaran adanya surat wasiat No.5 tanggal 4 Juni 1969 tersebut adalah pada awal tahun 2010, yaitu dari surat gugatan dari Penggugat. Kemudian Para Tergugat diwakili oleh Tergugat-II, menyelidiki dan mencari tahu, sehingga kemudian Tergugat-II membuat dan mengajukan surat permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengecek kebenaran mengenai Akta Wasiat tersebut pada tanggal 14 Mei 2010, yang memohon agar diberikan salinan resmi dari minute akta wasiat No.5 tanggal 04 Juni 1969 dari Notaris R.M. Soerojo. (Bukti T.I s.d VI-9);

15 Bahwa Para Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 21 dan 22, karena 3 (tiga) tahun setelah Souw Keng Se alias So Tje Ka meninggal dunia karena kecelakaan, adik-adik Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus mendatangi keluarga Alm. So Tje Ka (Tergugat-I s/d Tergugat-VI), dan meminta agar surat-surat rumah dan tanah yang terletak di Jalan Bek Murad RT.011/01, Kel. Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, yang sudah ditetapkan sebagai haknya Souw Keng Se alias So Tje Ka, segera dibereskan supaya jelas kepemilikannya;

Penggugat tahu persis mengenai permasalahan pembagian warisan yang bersangkutan, dimana rumah yang terletak di Jalan Bek Murad RT.011/01, Kel. Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, sudah ditetapkan sebagai haknya keluarga Souw Keng Se alias So Tje Ka. Oleh karena itu, apa yang didalilkan Penggugat pada butir 21 dan 22 dalam gugatannya, sama sekali tidak benar. Sedangkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku pihak pertama (penjual) dengan Tergugat-I selaku pihak kedua (pembeli) adalah SUDAH SAH SECARA HUKUM dan BUKAN MERUPAKAN proforma;

16 Bahwa SAMA SEKALI TIDAK BENAR dalil Penggugat yang mengatakan seolah-olah Penggugat tidak menerima pembayaran riil / nyata dari Para Tergugat sebagaimana dalil Penggugat pada butir 22 dalam gugatannya. Karena

Hal 33 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku pihak pertama (penjual) dengan Tergugat-I selaku pihak kedua (pembeli) adalah SUDAH SAH SECARA HUKUM dan BUKAN MERUPAKAN proforma serta DILAKUKAN SECARA SADAR DAN TANPA ADANYA PAKSAAN DARI PIHAK MANAPUN JUGA;

Dan tidak benar Penggugat belum menerima pembayaran yang riil / nyata dari Tergugat-I, karena disebutkan dalam hal 2 dari Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut, bahwa jual beli dan pengoperan hak yang bersangkutan dilangsungkan dengan harga sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan jumlah uang mana dibayar penuh oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta yang bersangkutan dan untuk penerimaan uang tersebut, akta yang bersangkutan berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah. Lihat bukti T.I s.d VI-2;

Ditambah lagi sesuai ketentuan bunyi Pasal 4 dari Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut, bahwa penjual menjamin pembeli, bahwa tentang apa yang dijual, dipindahkan dan diserahkan menurut akta tersebut:

- a Betul adalah hak dan milik penjual dan hanya penjual yang berhak penuh untuk memindahtangankannya.
- b Tidak dikenakan sesuatu sitaan atau menjadi tanggungan untuk sesuatu perhutangan, tidak dibebani oleh ikatan lain berupa apapun dan tidak ada sengketa.
- c Baik sekarang maupun dikemudian hari pembeli tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

Karenanya penjual dengan ini membebaskan pembeli mengenai hal-hal tersebut.



- 17 Tidak ada proforma dalam Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 yang dibuat dihadapan Notaris / Tergugat-VIII. Akta tersebut adalah akta otentik. Apa lagi para pihaknya pun saling kenal dan masih ada hubungan keluarga. Jadi tidak masuk akal kalau Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut dibuat hanya pro forma / pura-pura sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

Sesungguhnya sudah ada beberapa asset milik Alm. Souw Tjong Boen alias So Agus dan Almarhumah Lie Bie Ing, yang sudah diberikan kepada Penggugat dan Tergugat-VII sesuai isi daripada halaman 1 (pertama) Ketetapan Perkara Perdata No.1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983 dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, (Bukti T.I s.d VI-10), yang dikutip sebagai berikut:

“Bahwa almarhum dan almarhumah tersebut di atas selain meninggalkan anak-anak yaitu para pemohon sebagai ahli waris, juga meninggalkan harta kekayaan yang antara lain:

- 1 *Peninggalan Bapak (almarhum) So (Souw) Agus, berupa sebidang tanah di Jalan Kampung Dukuh Kelurahan Dukuh, Kec. Keramat Jati, seluas 2.875 M2;*
- 2 *Peninggalan Ibu (almarhumah) Lie, Bie Ing, berupa sebidang tanah seluas 3,520 M2 yang terletak di atas tanah ex.perponding 7267 Karet Pedurenan Kel. Karet Kuningan.”*

Hal ini pun telah dipertegas oleh Penggugat pada dalil gugatannya pada butir 15 dan 16. Ini artinya obyek sengketa bukanlah harta warisan.

- 18 Tampak dengan jelas, bahwa yang mempunyai itikad tidak baik dan tidak jujur adalah Penggugat, bukan Para Tergugat. Penggugat yang telah menjual dan telah menerima uangnya, namun setelah 21 (dua puluh satu) tahun Penggugat sendiri yang keberatan terhadap jual beli dan pengoperan hak tersebut. Ini membuktikan Penggugat mempunyai itikad tidak baik / tidak jujur.
- 19 Bahwa tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42A sekarang dikenal Jalan Bek Murad No.42A sekarang menjadi milik Para
- Hal 35 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Tergugat (Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI). Kepemilikan Para Tergugat tersebut adalah berasal dari JUAL BELI YANG SAH (ditandatangani dihadapan PPAT), dimana Penggugat dan Tergugat-VII sebagai Penjual dan Para Tergugat sebagai pembeli.

- 20 Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat-VII dengan Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum, sebab tanah tersebut tidak pernah disita oleh badan peradilan dan terbukti jual belinya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris John Leonard Waworuntu, sebagaimana Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989. Oleh karena itu, Para Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, dan oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum.

Menurut ketentuan Pasal 1963 jo. Pasal 1965 KUHPdata, bahwa pembeli yang beritikad baik dan jujur perlu mendapat perlindungan hukum, sedangkan yang tidak jujur harus dihukum memberi ganti rugi. Hal ini pun telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., antara lain:

- a Yurisprudensi MARI No.932 K/Sip/1973 tanggal 12 November 1975, menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10/1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan.
- b Yurisprudensi MARI No.952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 menyatakan bahwa Jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPdata atau Hukum Adat – i.c. jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan spontan serta diketahui oleh Kepala Kampung.
- c Yurisprudensi MARI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum“.

- 21 Bahwa berhubung obyek tanah aquo yang menjadi sengketa dalam perkara ini, SUDAH DITERBITKAN sertifikatnya atas nama Para Tergugat sejak tahun

36



1995 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293/Karet Kuningan, seluas 1,837 M2, yang terletak di Jl. Bek Murad RT.011/01, sesuai gambar situasi No.1030/1995 (vide bukti T.I s.d.VI-12) dan oleh karenanya selama lebih dari 5 (lima) tahun telah menjadi milik Para Tergugat, serta tidak pernah ada protes ataupun gugatan dari Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997, jangka waktu untuk mengajukan tuntutan / gugatan telah terlewati / kadaluwarsa;

- 22 Begitu pula Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut TIDAK BERTENTANGAN dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya “.

- 23 Oleh karena, dalam pembuatan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut di atas tidak ada unsur / persyaratan yang dilanggar oleh para pihak yang membuatnya, serta dibuat oleh dan dihadapan pihak yang berwenang membuatnya, yaitu Notaris dan PPAT. Oleh karena itu, jual beli ini sudah sesuai dengan PP No. 10 tahun 1961 Jo. PP No.24 tahun 1997 tentang sahnya jual beli serta tidak ada alasan bagi Penggugat untuk membatalkannya. Dengan demikian, dalil Penggugat pada butir 30 s/d 33 dalam gugatannya tidak mempunyai alas hak dan tidak terbukti serta permohonan Penggugat untuk membatalkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 tersebut haruslah ditolak.

- 24 Bahwa kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara No.570/Pdt.G/2010/PN.JKT.SEL., Para Tergugat mohon untuk memberikan penilaian yang adil dan dalam memberikan penilaian / pertimbangan hukum harus pula menggunakan rasa keadilan, karena memang pengadilan ini adalah tempat untuk memperoleh keadilan yang baik. Para Tergugat yakin bahwa Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, sudah dapat melihat dari alasan-alasan Penggugat dan Para Tergugat, bahwa sesungguhnya secara materiil TIDAK ADA KEKHILAFAN APAPUN JUGA atas Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21

Hal 37 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



September 1989 tersebut, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk meminta pembatalannya.

- 25 Bahwa Sertifikat / buku tanah adalah merupakan bukti hak terkuat sesuai ketentuan Hukum Pertanahan di Indonesia, yakni berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA No.5 tahun 1960 Jo. Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997.

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293/Karet Kuningan yang tertulis atas nama Para Tergugat adalah merupakan akta otentik yang berlaku sebagai tanda bukti hak yang sah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HiR, UUPA No.5 tahun 1960 Jo. Pasal 32 PP No.24 tahun 1997, dimana Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur / gambar situasi dalam buku tanah hak yang bersangkutan.

- 26 Bahwa dalil Penggugat pada butir 32 dalam gugatannya tidak tepat dan tidak benar, dikarenakan sebenarnya rumah yang dimaksud oleh almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus dalam surat wasiatnya adalah rumah yang selama hidupnya dijadikan tempat tinggal Almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus, yaitu rumah yang terletak di Jalan Karet Gang Bek 42, yang dijadikan tempat tinggal Penggugat dan Tergugat-VII, dan sekarang digunakan oleh Penggugat untuk membangun Apartemen Tamansari Sudirman.

Hal ini sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.128/Karet Kuningan (Bukti T-I s.d VI-11), bukan rumah tinggal Tergugat-I s/d Tergugat-VI (Para Tergugat) yang beralamat di Jalan Bek Murad RT.011/01, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan.

Adapun rumah milik Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI, bukanlah harta warisan Alm. Souw Tjong Boen (So Agus) sebagaimana dimaksud dalam Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut, karena:

- a Tanah dan rumah tinggal Para Tergugat tersebut diperoleh dari hasil jual beli / pengoperan hak yang sah antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku



pihak pertama (penjual) dengan Tergugat-I selaku pihak kedua (pembeli) sesuai Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 yang ditandatangani J.L. Waworuntu, Notaris di Jakarta (vide bukti T.I s.d VI-2).

- b Dan rumah tinggal dan perusahaan batik yang dimaksud dalam Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut (vide bukti T-I s.d VI-3) adalah rumah yang ditinggali / dijadikan tempat tinggal Almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus selama hidupnya, yaitu rumah yang berada / terletak di Jalan Karet Gang Bek 42, yang kemudian ditinggali oleh Penggugat dan saat ini digunakan oleh Penggugat untuk membangun Apartemen Tamansari Sudirman.

Hal ini sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.128/Karet Kuningan. Sedangkan rumah tinggal Tergugat-I s/d Tergugat-VI adalah berada di Jalan Bek Murad RT.011/01, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293/Karet Kuningan atas nama Tergugat-I s/d Tergugat-VI. (Bukti T-I s.d VI-12).

- c Rumah tinggal Tergugat-I s/d Tergugat-VI (Para Tergugat) yang beralamat di Jalan Bek Murad RT.011/01, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, pun baru dibangun sesudah terbitnya Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 yaitu sekitar tahun 1971. Jadi karena rumah Para Tergugat yang beralamat di Jalan Bek Murad No.42A, RT.011/01 tersebut baru ada setelah Akta Wasiat No.5, maka otomatis rumah Para Tergugat bukanlah rumah yang dimaksud dalam akta wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut.

Sehingga yang menjadi harta warisan dalam Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut BUKAN rumah tinggal yang berkedudukan di Jalan Bek Murad RT.011/01 (rumah milik Para Tergugat) MELAINKAN rumah tinggal yang terletak di Jalan Karet Gang Bek 42, dahulu dijadikan tempat tinggal almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus yang kemudian menjadi tempat tinggal Penggugat dan sekarang telah dibangun Apartemen Tamansari Sudirman oleh Penggugat.

Hal 39 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 27 Tidak benar Penggugat telah meminta kepada Tergugat-I untuk meluruskan dan meminta untuk menjalankan wasiat orang tua.
- 28 Bahwa apa yang diupayakan / ditawarkan oleh Penggugat sebagaimana dalam butir 34 s/d 39 dalil gugatannya adalah BUKAN MERUPAKAN BENTUK MUSYAWARAH PERDAMAIAN yang menguntungkan kedua belah pihak melainkan UPAYA UNTUK MENGAMBIL PAKSA tanah dan rumah tinggal milik Para Tergugat yang SUDAH SECARA SAH dibeli dari Penggugat bersama Tergugat-VII dihadapan Notaris dan PPAT, John Leonard Waworuntu, SH., sesuai Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989, sehingga sudah tentu Para Tergugat menolaknya karena hal tersebut sangat tidak adil serta merugikan Para Tergugat.
- 29 Disamping itu, Penggugat mendalilkan bahwa keinginan Penggugat sebenarnya mencari penyelesaian secara damai, namun selalu tidak ditanggapi, maka Penggugat mencari keadilan dengan menempuh proses hukum ini. Dalil Penggugat ini adalah sangat aneh dan mengada-ada, karena seolah-olah Penggugat adalah pihak yang teraniaya oleh Para Tergugat. Padahal kalau dikaji secara mendalam Para Tergugatlah yang merasa teraniaya dan diperlakukan tidak adil, dengan adanya ulah Penggugat yang mencari-cari alasan untuk mengambil secara paksa tanah dan rumah milik Para Tergugat tersebut.
- 30 Oleh karena tanah dan rumah tinggal Para Tergugat yang terletak di Jalan Bek Murad No.42A, RT.011/01, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, BUKANLAH MERUPAKAN HARTA WARISAN sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, karena tanah dan rumah tinggal Para Tergugat tersebut diperoleh dari hasil jual beli / pengoperan hak yang sah antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku pihak pertama (penjual) dengan Tergugat-I selaku pihak kedua (pembeli) sesuai Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989.

Sehingga tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk melaksanakan Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut. Sebaliknya, apabila mengacu kepada Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut, maka seharusnya tanah dan rumah Penggugatlah yang harusnya dibagi sama besarnya sesuai ketentuan Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 a quo. Mengenai hal ini,

40



Para Tergugat sudah mengajukan dan mendaftarkan gugatan warisan terhadap Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No.647/Pdt.G/10/PN.JKT.SEL. (Bukti T.I s.d VI-13).

Dengan demikian, dalil Penggugat pada butir 36 s/d 37 haruslah ditolak karena tidak tepat dan tidak beralasan hak dan/atau hukum.

- 31 Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 41 s/d 45 dalam gugatannya, dikarenakan perbuatan Tergugat-VIII sebagai Notaris dan Pejabat yang berwenang dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 adalah sudah tepat dan benar serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena didasarkan pada aturan hukum yang benar serta sesuai kemauan para pihak sendiri (Penggugat dan Tergugat-VII selaku penjual dengan Tergugat-I selaku pembeli). Sehingga dalil Penggugat pada butir 41 s/d 45 dalam gugatannya adalah tidak benar dan mengada-ada;
- 32 Berdasarkan pada bukti-bukti dan uraian sebagaimana dijelaskan di atas, maka dalil Penggugat didalam butir 47 yang memohon agar Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989 beserta segala turunannya termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293 tanggal 25 Oktober 1995 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, haruslah ditolak karena tidak masuk akal serta tidak beralasan hukum sama sekali;
- 33 Sekali lagi Para Tergugat tegaskan bahwa tanah dan rumah tinggal Para Tergugat yang terletak di Jalan Bek Murad No.42A, RT.011/01, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, BUKANLAH MERUPAKAN HARTA WARISAN, karena tanah dan rumah tinggal Para Tergugat tersebut diperoleh dari hasil jual beli / pengoperan hak yang sah antara Penggugat dan Tergugat-VII selaku pihak pertama (penjual) dengan Tergugat-I selaku pihak kedua (pembeli) sesuai Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 September 1989. Sehingga tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk melaksanakan Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 tersebut.

Hal 41 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Dengan demikian, tidak ada kerugian apapun yang timbul terhadap Penggugat dan oleh karenanya, dalil Penggugat didalam butir 48 gugatannya, tidaklah benar dan mengada-ada serta harus dikesampingkan.

- 34 Bahwa dalil Penggugat didalam provisi butir 1 dan 2 yang memohon sita jaminan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293 / Karet Kuningan tanggal 25 Oktober 1995 atas nama Para Tergugat serta atas sebidang tanah seluas ± 1.837 M2 berikut bangunan yang terdiri di atasnya beserta turutannya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293 / Karet Kuningan tanggal 25 Oktober 1995, haruslah ditolak karena tidak masuk akal serta tidak beralasan hukum sama sekali;

Lagipula sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.121 K/Sip/1971 tertanggal 15 April 1972, telah ditegaskan : *“Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dilakukan”*.

- 35 Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas dan kacau balau karena mendalilkan seolah-olah rumah tinggal Para Tergugat yang terletak di Jalan Bek Murad RT.011/01, yang telah dijual secara sukarela dan sadar oleh Penggugat kepada Tergugat-I (vide bukti T.I s.d VI-2), adalah sama obyek yang disebutkan dalam Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 (vide bukti T.I s.d VI-3);

Padahal SANGAT JELAS DAN NYATA bahwa obyek yang dimasukkan dalam Akta Wasiat No.5 tanggal 04 Djuni 1969 yang diamanatkan untuk dibagi rata dengan bagian yang sama besarnya adalah rumah tinggal dan perusahaan batik yang terletak di Jalan Karet Gang Bek 42, yang saat ini digunakan oleh Penggugat untuk membangun Apartemen Tamansari Sudirman. Sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.128/Karet Kuningan (vide bukti T.I s.d.VI-11), BUKAN rumah tinggal Para Tergugat adalah berada di Jalan Bek Murad RT.011/01, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.293/Karet Kuningan atas nama Para Tergugat (vide bukti T.I s.d.VI-12);

- 36 Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan provisi serta permohonan sita jaminan dari Penggugat tidak beralasan hukum sama sekali, oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

42



Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang

memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menolak seluruh permohonan provisi Penggugat.

DALAM EKSEPSI:

- 1 Menerima eksepsi Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan eksepsi Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI beralasan hukum;
- 3 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik

JAWABAN Tergugat VII :

DALAM KONPENSI

Hal 43 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 1 Bahwa Tergugat VII menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, kecuali hal-hal yang memang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat VII;
- 2 Bahwa orang tua Tergugat VII bernama Souw Tjong Boen (So Agus) dan lie Bie Eng, melangsungkan perkawinan di Jakarta dan memiliki 2 (dua) orang anak yang sah masing-masing bernama :
 - a Souw (so) Siok Ling (Tergugat VII);
 - b Souw (So) Wie See (Penggugat);
- 3 Bahwa Souw Tjong Boen (So Agus) semasa hidupnya sebelum menikah dengan Lie Bie Eng telah tinggal bersama dengan Tang Soo Hong dan memiliki anak di luar perkawinan yang bernama :
 - a Souw Keng Pang (Jacky Setiady);
 - b Souw Wie Pang (Soewidja Pangadjaja);
 - c Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja);
- 4 Bahwa benar, Souw Tjong Boen (So Agus) pada periode tahun 1950-an memiliki bisnis textile di Patekwan, namun sekitar tahun 1963 usahanya mengalami pailit, dan untuk memenuhi kebutuhan keluarga maka Lie Bie Eng berbisnis batik yang mana usahanya sangat maju sehingga mampu membiayai kebutuhan keluarga;
- 5 Bahwa benar, setelah Lie Bie Eng meninggal dunia pada tahun 1972, maka bisnis batik dilanjutkan bersama oleh Souw Tjong Boen (So Agus), Souw (So) Wie See (Penggugat) dan Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja), namun usaha tersebut mengalami penurunan dan akhirnya Souw (So) Wie See (Penggugat) memisahkan diri dari usaha batik bersama tersebut dengan memulai bisnis sendiri;
- 6 Bahwa pada tahun 1983, Souw Tjong Boen (So Agus) meninggal dunia akibat serangan jantung, sebagaimana Kutipan Akta Kematian No. 112 /JS/ 1983 tanggal 22 Oktober 1983;
- 7 Bahwa pada saat meninggal dunia, Souw Tjong Boen (So Agus) meninggalkan:
 - a. Anak dari perkawinan dengan Lie Bie Eng:



- i Souw Wie See (Penggugat); dan,
 - ii Souw Siok Ling (Tergugat VII);
- b. Istri dari perkawinan dibawah tangan, yakni Tang Soo Hong;
- c. Anak luar kawin:
- i Souw Keng Pang (Jacky Setiady);
 - ii Souw Wie Pang (Soewidja Pangadjaja);
 - iii Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja);

serta meninggalkan harta peninggalan berupa:

Tanah seluas $\pm 1.837 \text{ M}^2$ yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, yang oleh umum dikenal terletak di Jalan Karet Gang Bek/Bek Murad No.42A, (dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989 tertulis No.42) Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

dengan batas - batas :

Sebelah Utara : Jalan Bek Murad.

Sebelah Timur : Apartemen Taman Sari Sudirman ;

Sebelah Selatan : Jalan H. Royani ;

Sebelah Barat : Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja)

- 8 Bahwa sepengetahuan Tergugat VII, Souw Tjong Boen (So Agus) ti dak pernah menjual dan atau mengalihkan hak dalam bentuk apapun terhadap tanah seluas $\pm 1.837 \text{ M}^2$ yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, yang oleh umum dikenal terletak di Jalan Karet Gang Bek/Bek Murad No.42A, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;
- 9 Bahwa sepengetahuan Tergugat VII, harta peninggalan Souw Tjong Boen (So Agus) berupa Tanah seluas $\pm 1.837 \text{ M}^2$ yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, yang oleh umum dikenal terletak di Jalan Karet Gang Bek/Bek Murad No.42A, (dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989 tertulis No.42) Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, belum pernah dibagi warisnya dan Tergugat VII tidak pernah menerima pembagian waris apapun sepeninggalan Souw Tjong Boen (So Agus) terkait tanah dimaksud;
10. Bahwa benar, terhadap harta peninggalan Souw Tjong Boen (So Agus) berupa Tanah seluas $\pm 1.837 \text{ M}^2$ yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, yang

Hal 45 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



oleh umum dikenal terletak di Jalan Karet Gang Bek/Bek Murad No.42A, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, untuk sementara ditempati dan dihuni oleh Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) beserta keluarga (Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI) berdasarkan hasil rapat keluarga yang dihadiri oleh saudarasaudara Souw Tjong Boen (So Agus), yakni: Souw Tjong Ong, Souw Tjong Keng dan Souw Tjong Djin;

11. Bahwa sebagai anak yang sah dari Souw Tjong Boen (So Agus) maka Tergugat VII bersama Penggugat, pada tanggal 12 Nopember 1983 mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang kemudian atas permohonan tersebut terbit Ketetapan Perkara Perdata No.: 1084/JS/ 1983.P tanggal 17 Nopember 1983;
12. Bahwa benar sekitar tahun 1986 Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) meninggal dunia akibat kecelakaan lalu lintas di Indramayu dan meninggalkan seorang istri serta 5 (lima) orang anak, yang mana istri Souw Keng Se alias So Tjeka (So Sutji Karja) yakni Tergugat I meminta kepada Tergugat VII dan Penggugat agar harta peninggalan Souw Tjong Boen (So Agus) berupa Tanah seluas $\pm 1.837 M^2$ yang di atasnya terdapat bangunan rumah tinggal, yang untuk sementara ditempati dan dihuni oleh Tergugat I beserta anak-anaknya (Tergugat II, III, IV, V dan VI) untuk dapat dihibahkan kepada dirinya beserta anak-anak;
13. Bahwa benar, berdasarkan anjuran dari adik-adik Souw Tjong Boen/So Agus dan permintaan Tergugat I, maka pada tahun 1989 dibuatkan surat hibah, namun kemudian Tergugat I meminta agar hibah tersebut dirubah menjadi akta jual beli, maka dibuat Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Salinan Jual Beli Rumah. Dengan Pengoperan Hak, dibuat dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu, Sarjana Hukum, antara Tergugat VII dan Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan mewakili dari anak-anaknya yang masih di bawah umur yakni Tergugat II, III, IV, V, dan VI, yang ditujukan hanya sebagai performer, tanpa adanya pembayaran yang riil/nyata kepada Tergugat VII dan Penggugat;
14. Bahwa benar sekitar tahun 1991 Tergugat VII diberitahukan oleh Penggugat, mengenai Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat



oleh Lieke L. Tugah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991, berisi amanat yang dikutip sebagai berikut:

"I. Saya mencabut dan menghapuskan semua surat wasiat dan surat-surat lain yang mempunyai kekuatan sebagai suatu surat wasiat yang telah saya buat sebelum surat ini."

II. Saya beritahukan:

- a. Bahwa saya telah kawin di Tiongkok dengan wanita Tang Soo Hong, dan kemudian kawin lagi dengan wanita Lie Bie Eng menurut adat istiadat Tionghoa, kedua-duanya sekarang bertempat tinggal se-alamat dengan saya, dan dari kedua wanita itu telah dilahirkan 5 (lima) orang anak, yaitu:*

Dari wanita Tang Soo Hong, dilahirkan 3 (tiga) orang anak:

- 1 So King Pang,*
- 2 So Wie Pang, dan*
- 3 So Tje Ka,*

Dari wanita Lie Bie Eng, dilahirkan 2 (dua) orang anak, yaitu:

- i So Wie See, dan*
- ii So Siok Ling;*

- b. Bahwa diantara harta kekayaan saya, terdapat puler sebuah rumah tinggal yang saya tempati sekarang dan sebuah perusahaan batik dialamat yang sama.*

III. Saya nyatakan disini, bahwa saya telah memberikan kepada anak-anak saya yang kini telah dewasa, yaitu: 1) So King Pang, dan 2) So Wie Pang, kedua-duanya tersebut diatas, masing-masing sejumlah uang untuk modal penghidupan mereka, dengan pemberian mana saya anggap mereka telah cukup mendapatkan dari saya.

IV. Dengan mengingat yang tersebut angka romawil III di atas ini, saya angkat sebagai ahliwaris-ahliwaris saya: wanitawanita Tang Soo Hong dan Lie Bie Eng, serta ketiga anak saya lainnya ialah: So Tje Ka, So Wie See dan So Siok Ling semuanya tersebut di atas, masing-masing untuk bagian yang sama besarnya."

15. Bahwa Tergugat VII merasa sangat terharu dengan fakta hukum sehubungan Surat Wasiat Souw Tjong Boen/So Agus tersebut, karena ternyata orang tua Tergugat VII memiliki perhatian terhadap Tergugat VII;

Hal 47 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



16. Bahwa sehubungan Surat Wasiat Souw Tjong Boen/So Agus tersebut, Tergugat VII bukan tidak mau melaksanakan isi amanat wasiat melainkan pada saat itu tidak memiliki biaya untuk mengurus kepentingan Tergugat VII ke Pengadilan, dalam hal ini mengajukan pembatalan Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak;
17. Bahwa sesungguhnya Tergugat VII juga menghendaki agar para ahli waris Souw Tjong Boen/So Agus mau dan bersedia melaksanakan amanat yang disampaikan dalam Surat Wasiat dimaksud;
18. Bahwa setelah Tergugat VII mendapat masukan dari anak-anak Tergugat VII yang sekarang sudah dewasa dan nasehat dari saudara-saudara Tergugat VII, kemudian dilakukan musyawarah sehubungan dengan amanat orang tua Tergugat VII sebagaimana Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991, yang mana Tergugat VII menyadari perlu dan wajib meluruskan kebenaran dan fakta hukum dalam wasiat dimaksud;
19. Bahwa setelah Tergugat VII bermusyawarah dengan keluarga, maka kemudian dilakukan pertemuan dengan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dan Penggugat, untuk meminta kesediaan melaksanakan amanat orang tua (Souw Tjong Boen/ So Agus) sebagaimana Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, yang mana dalam pertemuan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak membantah kebenaran akta wasiat dimaksud;
20. Bahwa dari beberapa bah pertemuan, Tergugat I yang ditemani oleh anaknya (Tergugat II) datang ke tempat Penggugat untuk membicarakan perdamaian, yang mana Tergugat I dan sekaligus mengatasmakan anak-anaknya (Tergugat III, IV, V dan VI) menyatakan kesediaannya untuk melaksanakan Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tukgali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991;
21. Bahwa ternyata Tergugat I, II, III, IV, V dan VI secara sepihak membatalkan niat untuk melaksanakan amanat orang tua sebagaimana Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969;



22. Bahwa perilaku dan sikap Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang tidak bersedia melaksanakan amanat orang tua sebagaimana Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Juni 1969 tersebut menyadarkan Tergugat VII tentang perbuatan Tergugat VII sehubungan pemindahan hak atas tanah peninggalan Alm. Souw Tjong Boen/So Agus, yang mana Tergugat VII telah melakukan kekhilafan dalam melakukan perbuatan hukum bersama Penggugat dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, karena:
- a Bahwa pemindahan hak atas objek dalam akta tersebut secara faktual sesungguhnya dilakukan dengan hibah bukan jual beli rumah dengan pengoperan hak karena akta jual beli tersebut diperbuat hanya sebagai performer;
 - b Bahwa tidak ada pembayaran uang yang riil dari Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI kepada Tergugat VII dan Penggugat;
 - c Bahwa Tergugat VII tidak pernah menandatangani kwitansi penerimaan uang sehubungan pemindahan hak sebagaimana dimaksud Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak;
 - d Bahwa Tergugat VII tidak mengetahui nilai jual beli sehubungan pemindahan hak sebagaimana dimaksud Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak;
 - e Bahwa Tang Soo Hong sebagai salah satu ahli waris yang sah pada saat itu tidak masuk sebagai pihak penjual dan tidak menandatangani akta jual beli dimaksud sedangkan Tergugat VII dan semua pihak dalam perkara a quo mengetahui Tang Soo Hong masih sehat;
23. Bahwa Tergugat VII merasa kecewa terhadap Tergugat VIII, yang secara sembrono telah membuat Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, sehingga menimbulkan kerugian terhadap Tergugat VII, padahal Tergugat VIII sebagai seorang yang berprofesi di bidang hukum, dalam hal ini Notaris/PPAT, mengetahui benar proses keabsahan secara hukum dalam membuat suatu akta jual beli;
24. Bahwa penerbitan Sertipikat HGB Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995 oleh Turut Tergugat terbukti mendasarkan pada Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, yang tidak dapat dibantah kebenarannya mengandung dan atau terclapat kekeliruan (dwaling);

Hal 49 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



25 Bahwa oleh karena terdapat kekhilafan dalam Akta Nomor: 266 Tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, maka sangat beralasan secara hukum Tergugat VII meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap akta jual beli dimaksud beserta turunannya termasuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995, dengan dasar Akta Nomor: 5 Tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat, yang dibuat oleh Lieke L. Tugali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, Tergugat VII memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menetapkan biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini sesuai dengan hukum yang berlaku.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 24 Februari 2011, dan atas replik tersebut, Tergugat I s/d Tergugat VI dan Tergugat VII mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 08 Maret 2011;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, khusus Tergugat I s/d VI dalam dalil jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Absolut, kemudian Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat I s/d VI tersebut;
2. Menyatakan, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;

50



4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan terakhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut :

- 1 Akte Pernikahan No.979/1979 tertanggal 14 Oktober 1969, pernikahan So (Souw) Tjong Boen dengan Lie Bie Eng, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-1;
- 2 Kutipan Akta Perkawinan No. 979/1969 tertanggal 09 Nopember 1983, perkawinan antara So (Souw) Tjong Boen dengan Lie Bie Eng, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-2;
- 3 Foto So (Souw) Tjong Boen/So Agus dengan Lie Bie Eng sewaktu melangsungkan dan melaksanakan pencatatan pernikahan, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-3;
- 4 Akte Kelahiran No.1319/1955 tertanggal 16 Mei 1955, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-4;
- 5 Surat tentang perubahan nama So (Souw) Tjong Boen menjadi Agus/So (souw) agus dan Wie See menjadi Iwan Soetiawan/ So (Souw) Iwan Soetiawan, yang diterbitkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Barat tertanggal 18 September 1972, fotocopy sesuai dengan asli, diberictanda P-5;
- 6 Kutipan Akte Kematian Nomor: 27/JS/1972 tertanggal 09 Nopember 1983, atas nama Lie Bie Eng, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-6;
- 7 Kutipan Akte Kematian Nomor: 112/JS/1983 tertanggal 22 Oktober 1983, atas nama So (Souw) Agus, fotocopy sesuai dengan asli, diber itanda P-7;

Hal 51 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- 8 Surat Sub Direktorat harta Peninggalan Seksi Daftar Pusat Wasiat, Direktorat Perdata, Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman RI Nomor: C2-HT.05.02E-1951 tertanggal 10 Nopember 1983, perihal: Akta Wasiat A.n Alm. So Tjong Boen (Souw Tjong Boen), fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-8;
- 9 Akta Nomor:5 tanggal 4 Djuni 1969, Salinan Wasiat yang dibuat oleh Lieke L. Tugali, Sardjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-9;
- 10 Salinan Ketetapan Perkara perdata No. 1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983, fotocopy sesuai dengan asli, diberit anda P-10;
- 11 Salinan Akta Nomor: 266 tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak, yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-11;
- 12 Sertipikat Hak Guna Bangunan No.128 tanggal 16 Mei 1990, Kelurahan Karet Kuningan, Kevamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta atas nama So (Souw) Iwan Setiawan (dh. So (Souw) wie See), fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-12;
- 13 Surat Pernyataan tertanggal 1 Juni 1989, a.n Iwan Soetiawan (So Wi Sie), fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-13;



- 14 Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 18 Januari 2005 a.n Iwan Soetiawan, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-14;
- 15 Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Djakarta, Walikota Djakarta Selatan Sub Direktorat Agraria, Kantor Agraria Daerah Kota Djakarta Selatan, No.25/Kr/III/SDA/73 tertanggal 10 Januari 1973, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-15;
- 16 Sertipikat hak Guna Bagunan Nomor; 293 tanggal 25 Oktober 1995, tercatat atas nama 1. The Eng Lan, 2. Beng Susanto, 3. Susandy, 4. Sutrisno, 5. Deby Agustin, 6. Fonny Meilia, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan karet Kuningan, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 16;
- 17 Surat Keterangan No.082/1.755/2010, tanggal 24 Februari 2010 Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet Kuningan, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-17;
- 18 Berita Ajtara Sumpah Nomor: VI/WN/BA/PENJ/201/1972 tertanggal 13 Mei 1970, Pengadilan Negeri DjakartaPusat, fotocopy sesuai dengan asli, diberitanda P-18;
- 19 Surat Keterangan Kewarganegaraan Republik Indonesia No. 235/SB/1972 tertanggal 29 Mei 1972, Pengadilan Negeri Djakarta Selatan dan Barat, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-19;
- 20 Surat Keterangan Nomor:058/PENTJ/DS/VI/73.TA.15347 tanggal 23-6-72, tanggal 3 Feb Hal 53 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



1975, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota
Jakarta, Direktorat I/Pemerintahan, Kepala kantor
Urusan Penduduk, fotocopy sesuai dengan copy,
diberi tanda P- 20;

21 Surat Keterangan Kelahiran Nomor: 2050/W.K/
DJAKARTA SELATAN, tanggal 20 Oktober 1969,
Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta,
walikota Jakarta Selatan, fotocopy sesuai dengan
copy, diberi tanda P-21;

22 Kartu Keluarga No.304900, Kec. Setiabudi, Kel.
Karet Kuningan, Karet, Gg.Bek 42 Rt.011 Rw.01, a.n
Kepala Keluarga Sutjikaria, fotocopy sesuai dengan
copu, diberitanda P-22;

23 Kutipan Akta kematian Nomor: 16/KM/XIII/1989
tertanggal 11 Desember 1989 a.n So Sutjikaria,
fococopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 23;

24 Kartu Keluarga No. 4204.050838 tertanggal 28 juni
2008, Kodya Jakarta Selatan, Kec. Setiabudi, Kel.
Karet Kuningan jalan Bek Murad No.42A, Rt.008
Rw.01, a.n Kepala Keluarga The eng Lan, fotocopy
sesuai dengan copy , diberi tanda P- 24;

25 Surat Keterangan Nomor; 331/1.755.31 tertanggal 26
Juli 2010, Pemerintah Propinsi daerah Khusus
Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan,
Kecamatan Setiabudi, Kelurahan karet Kuningan,
fococopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-25;

26 Surat Pengantar Nomor: /JS-008-01/ tertanggal 24
Juli 2010 Ketua Rt.008 Rw.01, Kel. Karet Kuningan,
Kec. Setiabudi, fotocopy sesuai dengan copy,
diberitanda P- 26;



- 27 Surat Law firm Saragih, Pasaribu & Partners Nomor: SP-P/07XI/09 tertanggal 23 Nopember 2009, perihal: Somasi, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 27;
- 28 Surat Law firm Saragih, Pasaribu & Partners Nomor: SP-P/10/XII/2009 tertanggal 7 Desember 2009, perihal: Somasi II, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P- 28;
- 29 Bukti Terima pengiriman The Eng Lan No.124/52/13/100/09, Bukti Terima Pengiriman The Eng Lan No. 325/54/13/100, Lacak Kiriman Pos No. Resipos 30273971249 dan No. Resipos 3027393216, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P- 29;
- 30 Daftar Hadir Pertemuan Keluarga Souw Tjong Boen (Almarhum) , Jumat, 25 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P- 30;
- 31 Masalah Keputusan Hasil Pertimbangan Dari Pertemuan Pada hari Jumat Sore, 25 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P- 31;
- 32 Surat So Siok Ling tanggal 30 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P- 32;
- 33 surat Pernyataan tanggal 8 April 2010 a.n The Eng Land, Beng Susanto, Susandy, Sutrisno, Fonny Meilia, Debby Agustine, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P- 33;
- 34 Surat gugatan tanggal 08 November 2010 perihal Gugatan Warisan, Permohonan Provisi dan Sita Jaminan, dengan register perkara Nomor: 647/ Hal 55 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Pdt.G/2010, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 34;

35 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.006-550.1.09.02-2009 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama So (Souw) Iwan Soetiawan (d.h. So (souw) Wie See) atas tanah di Kota Administrasi Jakarta Selatan, tertanggal 11 Pebruari 2009, fotocopy sesuai dengan Copy yang distempel asli, diberi tanda P-35;

36 Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 29298/2009 tanggal 26 Agustus 2009, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-36;

37 Surat Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil, Pemerintah Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 2076/1.755.25 tertanggal 8 Juni 2011, perihal: Informasi keterangan Akta Kematian, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda P-37;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat selain mengajukan surat-surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. DJUNAEDIMULIA,

Tempat tanggal lahir, Tangerang, 13 Juni 1940, alamat KP.Pasir, Rt.02 Rw.02, Kelurahan Pasir Jaya, Kecamatan Jati Uwung, Tangerang, Agama Islam, pekerjaan Pensiunan;

- Bahwa saksi pernah tinggal di daerah Karet sejak tahun 1951
- Bahwa saksi sebagai Ketua Rw sejak tahun 1979 sampai dengan 1996;

56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu letak tanah milik Almarhum Souw Tjong Boen di Jalan Karet Gang Bek No.42 Rt.11 Rw.1, sewaktu Saksi menjabat sebagai Ketua RW;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas Utara Selatan tetapi tahu batas-batas kanan kirinya letak tanah tersebut, yaitu :
 - Depan Gang Bek/Jl. Raya Kelurahan;
 - Belakang Gang kabel/Jalan H. Royani;
 - Kanan dengan sekolahan;
 - Kiri dengan rumah orang;
- Bahwa Saksi sekarang tidak tahu siapa yang tinggal di rumah gang Bek No.42 sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu persis letak rumah Almarhum Souw Tjong Boen, karena cukup luas;
- Bahwa Saksi tahu posisi pintu masuk keluar rumah dari sebelah kiri;
- Bahwa Saksi tahu di lokasi dulu belum ada bangunannya, sebelah nya ada bangunan apartemen dahulu tanah terbuka;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti kepemilikan apartemen di atas tanah tersebut, tetapi riwayatnya kesatuan milik Souw Tjong Boen;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang kosong milik siapa karena keadaan tertutup;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau tanah tersebut dilakukan jual beli;
- Bahwa Saksi tahu bangunan rumah bertingkat yang menempati namanya Iwan;
- Bahwa Saksi datang di karet Kuningan kondisi bangunan sudah ada kondisinya rumah susun ada nomornya 42;
- Bahwa pada waktu Saksi pindah nomor rumah tersebut tetap No.42;
- Bahwa sewaktu Saksi menjabat RW tidak pernah melihat nomor objek perkara tersebut No.42A;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang terbuka milik Iwan dan yang tertutup milik Sutji Karja Souw Tjong Boen;

1 MOHAMAD ARSYAD FAISAL,

Hal 57 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat tanggal lahir, Jakarta 24 April 1963, Alamat Jl. H. Royani I No,26, RT.009 RW.001, Kelurahan Kret Kuningan, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;

- Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di daerah Karet Kuningan;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik tanah di Jalan Karet Gang Bek No.42 milik Almarhum Souw Tjong Boen dan Sutji karja;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari H. Royani kakek dari Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut luasnya 2.000 meter;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42 yang dijual oleh H. Royani tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang dijual oleh H. Royani kepada Iwan Setiawan, Souw Tjong Boen dan Sutji Karja terdiri dari 3 (tiga) petak;
- Bahwa Saksi tahu H. Royani menjual tanah tersebut sewaktu Saksi masih SMP;
- Bahwa saksi tahu yang fdijual tanahnya ada rumahnya bernomor 42;
- Bahwa Saksi tahu sekarang di objek perkara ada No.42 dan No.42 A;
- Bahwa saksi setelah diperlihatkan Bukti P-11, meyakini tidak pernah melihat Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah dan bangunan rumah No.42 ditempati/milik keluarga Tergugat namanya ibu Allan;
- Bahwa Saksi tahu batas tanah tersebut sebelah timur ada bangunan apartemen, dan sebelum dibangun apartemen ada rumah dan bengkel mobil, yang sebelumnya dipakai usaha batik;
- Bahwa Saksi kenal yang namanya Ibu Alan sejak SMA tahun 1980;
- Bahwa saksi tidak ingat/tidak tahu kalau nomor rumah ada yang No.42 A;
- Bahwa saksi tahu yang dijual tanahnya kepada Souw Tjong Boen lebih luas dari pada Iwan, yaitu kurang dari 2.000 meter;



- Bahwa Saksi tidak pernah ikut pengukuran, hanya melihat sertifikatnya saja pada tahun 2007 dalam rangka mau dijual dan diperlihatkan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat atas nama Iwan pada waktu persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat I sampai dengan VI mengajukan alat bukti berupa surat – surat sebagai berikut :

- 1 Akte Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.266 tanggal 21 september 1989, yang dibuat dihadapan Notaris JONH LEONARD WAWORUNTU, SH, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-1;
- 2 Surat Ketetapan perkara perdata No.1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-2;
- 3 Sertipikat hak Guna Bangunan No.293/Karet Kuningan, tanggal 25 Oktober 1995, atas nama THE ENG LAN, BENG SUSANTO, SUSANDY, SUTRISNO, DEBY AGUSTIN dan FONNY MEILIA, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kec. Setiabudi, Kel. Karet Kuningan, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-3;
- 4 Salinan putusan perkara No.254/Pdt.G/2010/pN.Jkt.Sel, tanggal 22 Februari 2011, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-4;
- 5 Salinan Putusan perkara No.233/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tertanggal 22 Pebruari 2011, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-5;
- 6 Salinan Putusan perkara No.07/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, tertanggal 19 Agustus 2010, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-6;
- 7 Ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Hal 59 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



- fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-7;
- 8 Surat pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2000 atas nama So Sutjikarta alias So The Ka, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-8;
- 9 Sertipikat Hak Guna Bangunan No.128/Karet Kuningan, tanggal 16 Mei 1990, Jalan Karet Gang Bek No.42, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, atas nama So (Souw) Iwan Setiawan (d.h. So (souw) wie See, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.I s.d T.VI-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat VII mengajukan alat bukti berupa surat – surat sebagai berikut :

- 1 Akte Pernikahan No.979/1969 tertanggal 14 Oktober 1969, pernikahan SO (Souw) Tjong Boen dengan Lie Bie Eng, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.VII-1;
- 2 Kutipan Akte Perkawinan No.979/1969 tertanggal 09 Nopember 1983, antara So (Souw) Tjong Boen dengan Lie Bie Eng, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.VII-2;
- 3 Akta Kelahiran Nomor: 2222/1950 tertanggal 15 Oktober 1969, a.n Siok Ling, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.VII-3;
- 4 Kutipan Akte Kematian No.27/JS/1972 teretanggal 09 Nopember 1983, atas nama Lie Bie Eng, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.VII-4;
- 5 Kutipan Akte Kematian No.112/JS/1983 tertanggal 22 Oktober 1983 atas nama So (Souw) Agus, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.VII-5;
- 6 a Nomor: 5 tanggal 4 Dju ni 1969, salinan Wasiat yang dibuat oleh Lieke L. Tugali, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 16 Desember 1991, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.VII-6;
- 7 Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Djakarta, Walikota Djakarta Selatan Sub Direktorat Agraria Kantor Agraria Daerah Kota Djakarta Selatan No.25/Kr/III/SDA/73 tertanggal 10 Ketentuan pasal 32 ayat (2)



Peraturan Januari 1973, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.VII-7;

8 Salinan Akta Nomor; 266 tanggal 21 September 1989, Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan hak, yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.VII-8;

9 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 293 tanggal 25 Oktober 1995, tercatat atas nama 1. The Eng Lan, 2. Beng Susanto, 3. Susandy, 4. Sutrisnoi, 5. Deby Agustin, 6. Fonny Meilia yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet Kuningan, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.VII-9;

10 Salinan Ketetapan perkara perdata No. 1084/JS/1983.P tanggal 17 Nopember 1983, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda Bukti T.VII-10;

11 Kutipan Akta Kematian No. 16/KM/XIII/1989 tertanggal 11 Desember 1989, a.n So Sutjikaria, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.VII-11;

12 Daftar hadir pertemuan keluarga Souw Tjong Boen (Aalmarhum), Jumat 25 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda Bukti T.VII-12;

13 Masalah Keputusan Hasil Pertimbangan dari Pertemuan pada Hari Jumat sore 25 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan asli, tanggal 30 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda Bukti T.VII-13;

14 Surat So Siok Ling tanggal 30 Desember 2009, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda Bukti T.VII-14;

15 Surat Pernyataan tanggal 8 April 2010 atas nama The Eng Land, Beng Susanto, Susandy, Sutrisno, Fonny Meilia, Debby Agustine, fotocopy sesuai dengan asli, diberi tanda Bukti T.VII-15;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan dan mohon putusan;menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Hal 61 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk hal – hal sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan perkara ini.

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d VI dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- 1 Gugatan Penggugat telah Kadaluarsa.
 - Bahwa obyek tanah sengketa sudah terbit sertifikat atas nama para Tergugat sejak tahun 1995 dan oleh karenanya telah lebih dari 5 tahun milik para Tergugat, maka sesuai dengan pasal 32 (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jangka waktu untuk mengajukan gugatan telah terlewati / kadaluarsa;
- 2 Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem.
 - Bahwa gugatan Penggugat Ne bis In Idem karena materi subyek / para pihak dan obyek perkara adalah sama dengan perkara yang pernah di putus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan perkara No. 07/Pdt.G./2010/PN. Jkt sel tanggal 19 Agustus 2010;
- 3 Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel).
 - Bahwa dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat sehingga seolah olah jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat VII dengan Tergugat I s/d VI yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang tidak sah;
- 4 Gugatan Penggugat diduga mengandung unsure kebohongan dan itikad buruk.
 - Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan seolah olah pembuatan akta jual beli rumah dengan pengoperan hak No.266 tanggal 21 September 1989 itu dilakukan Penggugat karena Penggugat tidak mengetahui adanya wasiat dari Almarhum souw Tjong Boen alias So Agus Akta surat wasiat No.5 tanggal 4



Djuni 1969 , padahal dalil gugatan tersebut hanyalah rekayasa dan mengandung unsure kebohongan karena Penggugat sudah mengetahui adanya surat wasiat itu sudah lama;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi para Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan hal – hal sebagai berikut :

1 Tentang Gugatan Penggugat telah kadaluwarsa.

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat telah kadaluwarsa berdasarkan ketentuan pasal 32 (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah karena obyek tanah sengketa sudah terbit sertifikat atas nama para Tergugat sejak tahun 1995 dan oleh karenanya telah lebih dari 5 tahun milik para Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan menurut pasal 32 (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada intinya menyatakan apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban sertifikat tersebut, maka pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut (telah kadaluwarsa);

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gugatan Penggugat dalam perkara aquo dapat disimpulkan Penggugat pada intinya mempermasalahkan keberadaan dan pembuatan akta No.266 tanggal 21 September 1989 tentang jual beli rumah dan pengoperan haknya, yang diminta pembatalannya karena terjadi kekhilafan dalam bertindak dalam akta tersebut, , jadi bukan semata – mata mempermasalahkan penguasaan tanah dan penerbitan sertifikatnya sebagai tujuan utamanya, dan menurut Yurisprudensi lampau waktu saja tidak menyebabkan hapusnya suatu hak (Putusan Mahkamah Agung R I No.457K/Sip/1974 tanggal 9 – 9 – 1976), dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak;

2 Tentang Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem.

Hal 63 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan materi subyek / para pihak dan obyek perkara adalah sama dengan perkara No. 07/Pdt.G./2010/PN. Jkt.Sel, yang telah diputus tanggal 19 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi materi perkara dalam gugatan Penggugat dalam perkara aquo dengan gugatan perkara No. 07/Pdt.G./2010/PN. Jkt Sel, yang mana telah dipertimbangkan dalam putusan sela memang dari subyek dan obyek sengketa sama persis, akan tetapi yang menjadi dasar hukum / dalil gugatannya berbeda , dalam perkara No. No.07/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sasaran utamanya adanya petitum pembatalan terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 193/ Karet Kuningan tanggal 25 Oktober 1995 atas nama The Eng Lan ...dst , sedangkan pada posita dan petitum gugatan perkara a quo (Perkara No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel) yang menjadi petitumnya meminta menyatakan Akta No.266 tanggal 21 September 1989 yaitu jual beli rumah (obyek sengketa) dengan pengoperan haknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena adanya kekeliruan dan kehilafan sehubungan dengan penandatanganan akta tersebut, oleh karena itu gugatan dalam perkara aquo tidak terjadi Nebis In Idem, dengan demikian eksepsi tersebut ditolak;

- 3 Tentang gugatan kabur dan mengandung unsure kebohongan dan etikad buruk.

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat dan gugatan tersebut hanyalah rekayasa dan mengandung unsure kebohongan karena Penggugat sudah mengetahui adanya surat wasiat itu sudah lama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil posita gugatan Penggugat telah jelas mempermasalahkan perbuatan jual beli tanah dan rumah yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.266 tanggal 21 September 1989 antara Penggugat dan Tergugat VII dengan Tergugat I s/d VI adalah tidak sah karena terjadi kekeliruan dan kehilafan sehubungan dengan penandatanganan akta tersebut karena bertentangan dengan Akta No.5 tanggal 4 Juni 1969 tentang salinan wasiat , sedangkan adanya gugatan Penggugat mengandung unsure kebohongan karena Penggugat sudah mengetahui adanya surat wasiat itu sudah lama, Majelis Hakim berpendapat alasan tersebut tidak termasuk alasan eksepsi dan sudah menyangkut



materi pokok perkara yang harus dibuktikan, oleh karena itu eksepsi tersebut di atas ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya menegaskan Akta No.266 tanggal 21 September 1989 tentang jual beli dengan pengoperan hak atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bek Murad No.42 A Rt.008, Rw.001, Kel Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan (dikuasai Tergugat I s/d VI) tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan alasan Penggugat dan Tergugat VII sebagai penjual dan Tergugat I s/d VI sebagai pembeli telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam menandatangani akta tersebut, karena obyek jual beli tersebut sebagai harta peninggalan yang belum dibagi waris atau bertentangan dengan akta wasiat No.5 tanggal 4 Djuni 1969 tentang penunjukan ahli waris harta peninggalan Souw Tjong Boen;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d VI dalam dalil jawabannya pada pokoknya menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bek Murad No.42 A Rt.008, Rw.001, Kel Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan (dikuasai Tergugat I s/d VI) tidak benar adalah harta peninggalan almarhum Souw Tjong Boen alias So Agus , karena yang sebenarnya harta peninggalan So Agus adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42 (dikuasai Penggugat dan Tergugat VII), sekarang telah dibangun Apartemen Tamansari Sudirman. Sedangkan tanah dan bangunan yang dikuasai Tergugat I s/d VI , dimana kepemilikannya adalah berasal dari jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat VII sebagai penjual dengan Tergugat I s/d VI sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat VII dalam dalil jawabannya pada pokonya mendukung dalil gugatan Penggugat bahwa tanah dan bangunan yang dikenal terletak di Jalan Karet Gang Bek / Bek Murad No.42A , Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan (dikuasai Tergugat I s/d VI) adalah harta peninggalan Souw Tjong Boen (So Agus) yang belum dibagi waris, oleh karenanya akta jual beli No.266 tanggal 21 September 1989 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karet Gang Bek / Bek Murad No.42A, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan tersebut adalah cacat hukum karena

Hal 65 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



sebagai harta peninggalan yang belum dibagi waris sesuai dengan isi amanat wasiat yang tertuang dalam akta No.5 tanggal 4 Djuni 1969 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, replik, duplik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal – hal yang diakui kedua belah sebagai fakta – fakta yang tidak perlu dibuktikan antara lain :

- 1 Bahwa membenarkan keberadaan akta No.266 tanggal 21 September 1989 yaitu Penggugat dan Tergugat VII selaku penjual telah menjual atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Karet Gang Bek / Beng Murad No.42A, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan kepada Tergugat I s / d VII selaku pembeli;
- 2 Bahwa membenarkan keberadaan akta wasiat No. 5 tanggal 04 Djuni 1969 yang dibuat oleh Lieke L. Tugali , Notaris di Jakarta tentang pernyataan surat wasiat dari Souw Tjong Boen mempunyai harta peninggalan sebuah rumah tempat tinggal dan sebuah perusahaan batik yang ditempat, terletak di Jalan Karet Gang Bek 42 Jakarta dan menunjuk sebagai ahli warisnya : wanita – wanita Tan Soo Hong dan Lie Bie Eng , serta ketiga anak – anak lainnya ialah : So Tje Ka , So Wie See dan So Siok Ling , semuanya tersebut di atas, masing – masing untuk bagian yang sama besarnya;
- 3 Bahwa tidak ada penyangkalan tentang silsilah keahliwarisan dari Souw Tjong Boen;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi perselisihan yang masih perlu dibuktikan adalah menurut Penggugat jual beli dengan pengoperan hak atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Bek Murad No.42 A Rt.008, Rw.001, Kel. Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan antara Penggugat dan Tergugat VII dengan Tergugat I s/d VI sebagaimana dituangkan dalam akta No.266 tanggal 21 September 1989 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena adanya kekeliruan dan kekhilafan , bertentangan dengan akta wasiat No.5 tanggal 4 Djuni 1969 tentang penunjukan ahli waris harta peninggalan Souw Tjong Boen sebagai harta peninggalan yang belum dibagi waris, sedangkan menurut Tergugat I s/ d VI tanah dan bangunan yang dikuasainya sekarang adalah diperoleh berdasarkan jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat VII sebagai penjual dan Tergugat I s/d VI sebagai pembeli dan tanah dan bangunan tersebut bukanlah harta peninggalan

66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Souw Tjong Boen, yang sebenarnya harta peninggalan Souw Tjong Boen / So Agus adalah tanah dan bangunan yang terletak di jalan Karet Gang Bek No.42 (dikuasai Penggugat dan Tergugat VII), yang sekarang telah dibangun Apartemen Tamansari Sudirman;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Para Tergugat tersebut maka titik tolak pemeriksaan perkara ini bertumpu pada hal sebagai berikut :

- 1 Apakah benar Penggugat dan Tergugat VII sebagai penjual telah melakukan kekeliruan / kekhilafan dalam pembuatan akta, Akta No.266 tanggal 21 September 1989 tentang jual beli tanah / obyek sengketa karena dianggap bertentangan dengan isi wasiat yang tertuang dalam akta No.5 tanggal 4 Djuni 1969 ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka Penggugat dibebani membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P1 s/d P347, dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I s/d VI mengajukan surat bukti TI s/dVI -1 s/d 9 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat VII mengajukan surat bukti TVII 1 s/d 15 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok persoalan tersebut di atas apakah benar Penggugat dan Tergugat VII sebagai penjual telah melakukan kekeliruan / kekhilafan dalam pembuatan akta Akta No.266 tanggal 21 September 1989 tentang jual beli tanah / obyek sengketa karena dianggap bertentangan dengan isi wasiat yang tertuang dalam akta No.5 tanggal 4 Djuni 1969 ?

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut di atas, dipertimbangkan hal – hal sebagai berikut :

Hal 67 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/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)



Menimbang, bahwa yang menjadi obyek jual beli dan pengoperan hak No.266 tanggal 21 September 1989 antara Penggugat dan Tergugat VII dengan Tergugat I s/d VI adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan gang bek No.42 , yang sekarang dikenal dengan Jalan Bek Murad No.42A, Rt.011/01, Kel Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan (surat bukti P – 11, TI s/d VI – 1, TVII – 8) . dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.293 tanggal 25 Oktober 1995 atas nama Tergugat I s/d Tergugat VI (surat bukti P15) ;

Menimbang, bahwa demikian pula yang menjadi obyek surat wasiat yang tertuang dalam akta No.5 tanggal 4 Juni 1969 , yang didalilkan Penggugat sebagai tanah / harta peninggalan Souw Tjong Boen yang belum dibagi waris adalah juga terletak di Jalan Karet Gang bek 42. (surat bukti P9, TVII – 6) ;

Menimbang, bahwa sementara itu Penggugat dan Tergugat VII juga menguasai tanah yang terletak di Jalan Karet Gang Bek No.42 yang sekarang menjadi Apartemen Tamansari Sudirman , yang letaknya bersebelahan dengan tanah yang dikuasai Tergugat I s/d VI (surat bukti P12, TI s/d VI – 4, TI s/d VI – 5) ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keberadaan tanah / obyek sengketa yang ada dalam penguasaan Tergugat I s/d VI dihubungkan dengan keberadaan tanah yang menjadi Apartemen Tamansari Sudirman yang dikuasai Penggugat dan Tergugat VII dimana letaknya saling bersebelahan, menurut keterangan saksi Penggugat bernama Djunaedi Muliati menerangkan bahwa kedua tanah tersebut riwayatnya satu kesatuan milik Souw Tjong Boen;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dipertimbangkan apakah Penggugat dapat membuktikan pada waktu melakukan jual beli dan pengoperan hak berdasarkan akta No. .266 tanggal 21 September 1989 tidak mengetahui adanya surat wasiat No.5 tanggal 4 Juni 1969 tersebut , sehingga telah terjadi kekeliruan / kekhilafan ?

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perikatan / persetujuan yang dilakukan tidak bebas karena ada unsure paksaan, kekhilafan dan penipuan , diatur pada pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan ;”*tiada persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan* “;



Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti SH. dalam bukunya “ Hukum Perjanjian “ , menegaskan ; “ *bahwa kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal – hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat – sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian , ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu, kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal – hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya*”;

Menimbang, bahwa selanjutnya akibat dari perikatan yang dibuat / diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan maka menurut hukum dapat dibatalkan sesuai dengan ketentuan pasal 1449 KUHPerdata yang menyatakan : “ perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya “.;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati surat bukti Penggugat dan para Tergugat yang diajukan dipersidangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat tentang dalil ketidak pengetahuan Penggugat atas surat wasiat No.5 tanggal 4 Juni 1969 tersebut di atas , tidak dapat dijadikan alasan yang kuat telah terjadi kekhilafan atau kekeliruan dalam jual beli dan pengoperan hak tanah / obyek sengketa dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat sebenarnya telah mengetahui keberadaan Akta Wasiat bertanggal 4 Juni 1969 No. 5 , karena Kepala Sub Direktorat Harta peninggalan , Direktorat Perdata, Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang – undangan , Departemen Kehakiman pernah mengirim surat kepada Penggugat tertanggal 10 Nopember 1983 memberitahukan tentang Akta Wasiat (bertanggal 4 Juni 1969 No. 5) ini , dapat diperoleh keterangan lebih lanjut , c.q. suatu salinan protocol yang bersangkutan dari Notaris Rd. Mas Soerojo di Jakarta;
- 2 Bahwa jual beli dan pengoperan hak antara Penggugat dan Tergugat VII dengan Tergugat I s/d VI atas tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang terletak di Jalan Gang Bek No.42 , yang sekarang dikenal dengan Jalan Bek Murad No.42A, Rt.011/01, Kel Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan telah dituangkan dalam akta Notaris No.266 tanggal 21 September 1989 , kemudian telah terbit Sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) No.293 tanggal 25 Oktober 1995 atas nama Tergugat I s/d VI (surat bukti P16 /T VII – 9) . Dengan demikian penguasaan tanah / obyek sengketa oleh Tergugat I s/d VI telah

Hal 69 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



berlangsung 21 tahun dan tidak ada permasalahan hingga diajukannya gugatan perkara aquo;

3 Bahwa pengugat menjual tanah / obyek sengketa tersebut bertindak selaku segenap ahli waris dari Almarhum So Agus (Souw Tjong Boen) berdasarkan Ketetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1084/JS/1983 P tanggal 17 Nopember 1983 . yang menyatakan So (Souw) Sick Ling (Tergugat VII) dan So (Souw) Iwan Soetiawan (Penggugat) adalah ahli waris satu satunya yang masih hidup almarhum So (Sou) Agus (surat bukti TI s/d VI – 2). Dengan demikian Penggugat dan Tergugat VII pada saat mengajukan permohonan penetapan satu satunya ahli waris yang masih hidup dari almarhum So (Souw) Agus , telah mengesampingkan keberadaan Akta Wasiat bertanggal 4 Juni 1969 No. 5 tersebut;

4 Bahwa memperhatikan dan dijadikan pula sebagai rujukan dasar pertimbangan Majelis Hakim keberadaan Putusan Perkara No.254 /Pdt.G/2010/PN.Jkt Sel tanggal 22 Februari 2011 dan Putusan Perkara No.233/Pdt.G/2010/PN.Jkt Sel tanggal 22 Februari 2011 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I s/d VI tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam penguasaan atas tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang terletak di Jalan gang bek No.42 tersebut , (surat bukti TI s/dVI – 4 , TI s/d VI – 5) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan yang terurai di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat mem buktikan dalil pokok gugatannya sedangkan para Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan tidak terbukti maka terhadap tuntutan lainnya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada dipihak yang kalah maka Penggugat dibebani membayar biaya;

Mengingat, akan pasal – pasal serta ketentuan-ketentuan hokum yang bersangkutan;

M E N G A D I L I



DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.101.000,- (tiga juta seratus satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : Selasa, tanggal 27 September 2011, oleh kami SUDARWIN, SH, MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, IDA BAGUS DWIYANTARA, SH, M.Hum dan Hj. MIEN TRISNAWATY, SH, MH, masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari: S E L A S A, tanggal 04 – OKTOBER - 2011 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh kami SUDARWIN SH, MH, Sebagai Hakim Ketua Majelis dengan para Hakim Anggota dibantu oleh SUPANDI, SH, MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I s/d VI, Kuasa Tergugat VII, tanpa hadirnya Tergugat VIII dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IDA BAGUS DWIYANTARA, SH.MHum.

S U D A R W I N, SH.MH.

Panitera Pengganti

Hj. MIEN TRISNAWATY, SH.MH.

S U P A N D I, SH.MH.

Biaya-biaya :

Meterai Rp. 6.000,-

Hal 71 dari 72 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.



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

Redaksi	Rp.	5.000,-
Pendaftaran	Rp.	30.000,-
<u>Panggilan</u>	Rp.	<u>3.060.000,-</u>
Jumlah	Rp.	3.101.000,-