



**PUTUSAN**  
Nomor 377 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **AIDA SASKIA**, bertempat tinggal di Jalan Lembang Nomor 67, RT.011/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
2. **ASHAR DARIUS**, bertempat tinggal di Jalan Tongkol II D-13/14 P.Permai RT.06/RW.03, Kelurahan Kuta Baru, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang;
3. **ANNA JESSICA**, bertempat tinggal di Jalan Lembang Nomor 67, RT.011/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
4. **MUHAMAD ANAS MALLA**, bertempat tinggal di Jalan Graha Taman Blok HC 10 Nomor 1A Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n:

1. **JAMES ROBERT HURKENS**, bertempat tinggal di Jalan AUP RT.006/RW.010, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
  2. **DONNA GABY HURKENS**, bertempat tinggal di Jalan AUP RT.006/RW.010, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
  3. **ARSTICA RASMANIA ZAIN**, bertempat tinggal di Jalan Lembang Nomor 67 RT.011/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada KMS Herman, S.H., M.H., M.Si. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Duta Harapan Jalan Boulevard Raya Blok L Nomor 14, Bekasi Utara, Kota Bekasi, 17123, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari almarhum Ibu Edith Alma Sleetbos yang telah meninggal dunia karena sakit di Jakarta pada tanggal 26 Juli tahun 2011; (Bukti P-1);
2. Bahwa semasa hidupnya almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos pernah menikah sebanyak 2 (dua) kali dengan laki-laki bernama:
  - a. Suami pertama bernama Jacobus Hurkens, telah meninggal dunia sebagaimana tertera dari surat pemberitahuan dari negeri Belanda pada tanggal 9 Juni 1990 di Worden yang sebelumnya telah bercerai (akte perceraian Nomor 57/1957) dari hasil perkawinannya dengan Ibu Edith mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu:
    - James Robert Hurkens (Penggugat I);
    - Donna Gaby Hurkens (Penggugat II);
  - b. Suami kedua bernama Zainal Abidin Zain, telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 Februari 1986 yang sebelumnya telah bercerai (surat tanda cerai Nomor 131/1975) dari hasil perkawinannya dengan Ibu Edith mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu:
    - Aida Saskia (Tergugat);
    - Ashar Darius Zain (Turut Tergugat I);
    - Anna Jessica (Turut Tergugat II);
    - Arstica Rasmania Zain (Penggugat III);Jadi Ibu Edith mempunyai 6 (enam) orang anak dari 2 (dua) perkawinannya sebagaimana telah disebutkan pada poin di atas;
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, almarhumah Ibu Edith meninggalkan ahli waris sebagai berikut: (Bukti P-2 s/d P-7);
  - a. James Robert Hurkens (Anak), Lahir di Jakarta 30 Maret 1949, sesuai Akte Kelahiran Nomor 492/1949; (Bukti P-2);
  - b. Donna Gaby Hurkens (Anak), Lahir di Jakarta 22 Maret 1951, sesuai Akte kelahiran Nomor: 385/1951; (Bukti P-3);

Halaman 2 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017

#### 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)



- c. Aida Saskia (Anak), Lahir di Jakarta 30 Mei 1959, sesuai Akte Kelahiran Nomor: 1356/1959; (Bukti P-4);
- d. Ashar Darius Zain (Anak), Lahir di Jakarta 19 Oktober 1960, sesuai Akte Kelahiran Nomor: 3882/1960; (Bukti P-5);
- e. Anna Jessica Zain (Anak), Lahir di Jakarta 28 September 1962, sesuai Akte kelahiran Nomor: 134/A/1967; (Bukti P-6);
- f. Arstica Rasmania Zain (Anak), Lahir di Jakarta 14 Juli 1964, sesuai Akte kelahiran Nomor: 4425/1994; (Bukti P-7);

Dengan keterangan berdasarkan Pasal 852 KUHPdata: "Anak-anak atau keturunan-keturunan, sekalipun dilahirkan dan berbagai perkawinan, mewarisi harta peninggalan para orang tua mereka, kakek dan nenek mereka, atau keluarga-keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, tanpa membedakan jenis kelamin atau kelahiran yang lebih dulu. Mereka mewarisi bagian-bagian yang sama besarnya kepala demi kepala, bila dengan yang meninggal mereka semua bertalian keluarga dalam derajat pertama dan masing-masing berhak karena dirinya sendiri; mereka mewarisi pancang demi pancang, bila mereka semua atas sebagian mewarisi sebagai pengganti;

- 4. Bahwa Almarhumah Ibu Edith disamping memiliki 6 (enam) orang anak dari dua pernikahannya, juga memiliki harta kekayaan berupa:
  - a. Sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590 seluas 623 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh tiga meter persegi) atas nama Edith Alma Sleebos yang diperoleh dari pemberian orangtuanya, terletak di jalan Lembang Nomor 67, RT.011/RW.007 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Jakarta Pusat dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jl. Lembang Nomor 65 (rumah Ibu Mira) dan Jl. Tegal Nomor 6;
    - Sebelah Timur : Jl. Tegal Nomor 8 (rumah bapak Lubis) & Jalan Latuharhary Nomor 7;
    - Sebelah Barat : Jl. Lembang (jalan umum);
    - Sebelah Selatan : Jl. Latuharhary 6 (rumah ibu Ria Moerdani Panggabean);

Para Penggugat tidak mempunyai surat Hak Milik Nomor 590, baik surat asli maupun dalam bentuk foto copy, karena bukti surat Hak Milik Nomor 590 telah dititipkan kepada Tergugat oleh Ibu Edith sebelum beliau meninggal dunia;



b. Sebidang tanah Hak Milik Adat terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Selatan Desa Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, yang dibeli oleh Ibu Edith dari Sdr. Eddy Janni sesuai dengan Akta Jual beli dengan Persil Nomor:

- Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 luas 153 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 970-PSM/1973 yang ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akte tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan; (Bukti P-9);
- Persil Nomor 24.S.II Kohir Nomor C.1130 luas 568 M<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh delapan meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 842-PSM/1973 yang ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akte tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan; (Bukti P-10);

Total luas tanah di Pasar Minggu 721 M<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : jalan umum (gang);
- Sebelah Timur : jalan umum (gang);
- Sebelah Barat : jalan umum (gang);
- Sebelah Selatan : rumah Bapak Dadang & Bapak Aries;

Para Penggugat hanya memiliki foto copy Akta Jual Beli, tidak mempunyai surat aslinya atau surat keterangan apapun selain Akte Jual Beli karena surat aslinya telah dititipkan dan diserahkan kepada Tergugat oleh Ibu Edith sebelum beliau meninggal dunia;

Untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara;

5. Bahwa para ahli waris tersebut diatas hingga saat gugatan ini diajukan semuanya masih hidup dan guna syarat lengkapnya para pihak dalam gugatan ini terpenuhi serta agar mereka tunduk dan patuh atas putusan perkara *a quo*, maka para ahli waris tersebut disertakan sebagai Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II); sedangkan Turut Tergugat III adalah suami dari Tergugat yang menurut pengakuan Tergugat rumah yang menjadi objek perkara ini (Jl. Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat) sudah dibeli oleh Turut Tergugat III;
6. Bahwa dengan telah meninggalnya Ibu Edith Alma Sleebos, maka dengan sendirinya demi hukum tanah dan bangunan sebagaimana diterangkan pada poin 4 (empat) diatas jatuh kepada para ahli waris dan menjadi hak milik para ahli waris dari Almarhum Edith Alma Sleebos;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat ditempati oleh Ibu Edith dan Penggugat III sebelum Ibu Edith meninggal dunia, kemudian setelah Ibu Edith meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 2011, rumah di jalan Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat ditempati oleh Penggugat III, sedangkan rumah yang di Jalan AUP Pasar Minggu baik sebelum atau sesudah Ibu Edith meninggal memang ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II;
8. Bahwa sebelum Ibu Edith meninggal dunia, Ibu Edith menitipkan kepada Tergugat satu tas koper yang berisi dokumen-dokumen penting surat-surat rumah dan surat-surat penting lainnya, namun setelah Ibu Edith meninggal dunia sampai detik ini surat-surat asli rumah tersebut tidak pernah tahu keberadaannya dimana, tetapi Para Penggugat sangat yakin bahwa surat-surat tersebut ada pada Tergugat dan sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat tidak pernah mau memberikan foto copy sertifikat rumah jaian Lembang Menteng dan rumah jalan AUP Pasar Minggu kepada Para Penggugat, tindakan Tergugat yang tidak mau memberikan foto copy surat rumah tersebut (apalagi memperlihatkan surat asli dokumen rumah) mengindikasikan ingin menguasai objek tersebut, padahal Ibu Edith sebelum wafat hanya meyerahkan dan menitipkan saja, jelaslah perbuatan Tergugat yang mau menguasai surat rumah tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata "Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."
9. Bahwa sebelum Para Penggugat mengetahui surat rumah tersebut dititipkan kepada Tergugat, pada tahun 1994 almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos pernah kehilangan surat-surat penting berupa:
  - Surat rumah sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 590 atas nama Edith Alma Sleetbos yang terletak di Jl. Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat;
  - Akte kelahiran Nomor 138/1926 atas nama Edith Alma Sleetbos. pada akhirnya almarhumah Ibu Edith membuat laporan kehilangan barang/surat-surat rumah ke POLDA METRO JAYA sesuai dengan laporan/pengaduan Nomor POL: 10595/B/IX/1994 tanggal 1 September 1994, tetapi tiba-tiba serifikat tersebut ditemukan kembali, entah bagaimana ceritanya Para Penggugat tidak mengerti apakah Ibu Edith lupa menyimpannya atau ada unsur kesengajaan orang lain menghilangkan;

Halaman 5 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017





10. Bahwa sekitar tahun 2005 Ibu Edith mendatangi rumah Penggugat II dan menyampaikan bahwa dirinya dibawa oleh Tergugat ke sebuah kantor Notaris di daerah Pasar Minggu dan diminta untuk menanda tangani sebuah surat tetapi kurang jelas surat apa yang harus di tanda tangani sehingga Ibu Edith meminta Penggugat I dan Penggugat II untuk mengantarnya ke kantor notaris. Dalam perjalanan menuju kantor notaris Ibu Edith mengingat-ingat dimana letak kantor notaris tersebut, sampai akhirnya ketemu kantor dengan nama Notaris Henry Siregar;
11. Bahwa sesampainya di kantor notaris Henry Siregar, baru terungkap oleh Penggugat I dan Penggugat II ternyata surat yang dibuat dan di tanda tangani oleh Ibu Edith atas arahan dari Tergugat dan surat tersebut adalah Surat Hibah Wasiat yang isinya menyatakan "Apabila Ibu Edith meninggal dunia, maka harta warisannya akan diberikan kepada 4 (empat) orang anaknya dan pada saat itu juga Ibu Edith meminta kepada Notaris agar surat tersebut dibatalkan dan diganti dengan surat hibah wasiat yang isinya menyatakan bahwa anak Ibu Edith ada 6 (enam) orang (bukan 4 orang) dan semua harta waris akan menjadi hak 6 orang anaknya apabila Ibu Edith meninggal dunia, namun surat hibah wasiat belum di sahkan oleh Notaris karena biaya yang dibayarkan belum lunas (baru dibayar Rp500.000,00 sebagai uang muka) dan saat itu baik anak-anak keluarga Penggugat I dan Penggugat II tidak mampu membayarnya dan Ibu Edith juga telah dipanggil oleh Yang Maha Kuasa;
12. Bahwa pada sekitar tahun 2013 Para Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengadakan suatu pertemuan keluarga guna membahas masalah warisan peninggalan dari Ibu Edith, bertempat di jalan Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat, dalam pertemuan tersebut Para Penggugat menanyakan kembali keberadaan sertifikat rumah yang dititipkan ibundanya kepada Tergugat, Tergugat mengatakan bahwa sertifikat tersebut ada padanya dan menunjukan dari jarak jauh kepada Para Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan tidak membolehkan untuk difoto copy, Tergugat juga mengatakan bahwa rumah yang di jalan lembang sudah dibeli oleh suaminya yaitu Turut Tergugat III dengan menunjukkan surat persetujuan penjualan rumah yang dibuat dibawah tangan dan ditanda tangani oleh Penggugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat merasa surat persetujuan penjualan tersebut tidak sah/cacat hukum karena Penggugat I dan Penggugat II sebagai bagian ahli waris dari Ibu Edith tidak dimintakan persetujuan dan izin dalam pembuatan surat tersebut, tindakan Tergugat sangat ceroboh dan melanggar hukum karena yang seharusnya menanda tangani surat persetujuan penjualan rumah adalah semua ahli waris dari Ibu Edith itupun dengan persetujuan para ahli waris dan menurut pengakuan Penggugat III yang ikut menandatangani surat persetujuan penjualan rumah, yang bersangkutan sangat terpaksa dan dibawah tekanan. Jelaslah sudah perbuatan Tergugat dengan membuat surat persetujuan penjualan tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Penggugat I dan Penggugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai surat-surat rumah (objek sengketa) telah mengakibatkan belum terpenuhi hak-hak waris Para Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, indikasi untuk menguasai salah satu harta peninggalan Ibu Edith terlihat jelas karena Para Penggugat telah mengupayakan dengan cara sebagai berikut:

- a. Dengan cara mengajak Tergugat untuk mengurus Surat Keterangan Waris di Kelurahan, namun tidak ditanggapi oleh Tergugat;
- b. Dengan cara musyawarah kekeluargaan mengadakan pertemuan keluarga untuk mempertanyakan dan membahas keberadaan sertifikat rumah tersebut agar ada kejelasan mengenai kepemilikannya, kalau memang kepemilikannya jatuh ke para ahli waris (anak-anak Ibu Edith Alma Sleebos) segera diselesaikan dan dibagikan sesuai hak-haknya, tetapi apabila rumah tersebut sudah berpindah tangan kepemilikannya, maka harus dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum karena Tergugat selalu berdalih bahwa rumah yang di Jalan lembang Menteng Jakarta Pusat telah dibeli oleh suaminya yaitu Turut Tergugat III (pertemuan keluarga tersebut didokumentasikan oleh Penggugat III berupa video rekaman dengan seizin Penggugat I, Penggugat II, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II); (Bukti P-11);
- c. Dengan cara mengirimkan somasi melalui Kantor Hukum "Hariyadhi Mayesa & Partners" somasi pertama pada tanggal 30 Mei 2014, Nomor 013/somasi I/HMP/2014, perihal somasi pertama (Bukti P-12), kemudian somasi kedua pada tanggal 13 Juni 2014, Nomor: 014/somasi II/HMP/2014, perihal somasi kedua (Bukti P-13), respon Tergugat atas somasi pertama sewaktu itu Tergugat mengirimkan surat

Halaman 7 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



kepada Penggugat III bahwa Tergugat minta maaf karena tidak dapat memenuhi keinginan Para Penggugat (tidak dapat memenuhi keinginan isi dari somasi tersebut);

14. Bahwa oleh karena sikap Tergugat yang tidak mau menyelesaikan harta peninggalan Ibu Edith (surat-surat rumah yang dititipkan Ibu Edith kepada Tergugat) sehingga hak-hak waris Para Penggugat dan ahli waris lainnya masih terhalang oleh hal tersebut, maka oleh karenanya Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat sebagaimana yang telah dijelaskan dalam KUHPerduta pasal 834; Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. (KUHPerd. 564.) Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila dia adalah satu- satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik. (KUHPerd. 574 dst., 955, 1334, 1537; Rv. 102.);
15. Bahwa Para Penggugat menginginkan warisan tersebut secepatnya dibagikan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Para Penggugat juga sangat yakin ahli waris lainnya yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menginginkan warisan tersebut dibagikan, dengan cara menjual rumah di jalan Lembang dan/atau Jalan AUP Pasar Minggu kemudian hasil penjualannya dibagikan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, artinya hak masing-masing ahli waris diberikan dahulu perkara nantinya akan dibeli lagi atau ditempati lagi kedua rumah tersebut nanti bisa diperhitungkan, apalagi sejak Ibu Edith meninggal dunia tahun 2011 pembayaran PBB belum dilakukan sampai detik ini karena Tergugat tidak mau membayar dengan alasan rumah di jalan Lembang ditempati oleh Penggugat III;
16. Bahwa menurut hukum waris berlaku suatu azas apabila seorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajiban beralih pada sekalian ahli warisnya, dan hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat di wariskan, (Subekti, dalam bukunya yang berjudul "Pokok-pokok hukum perdata" Hal





95-96, penerbit PT. Intermedia Cet.27, Jakarta 1995);

17. Bahwa walaupun saat ini Para Penggugat masih menempati rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, Para Penggugat hanya bisa menempati dan merawat rumah tersebut tanpa ada kejelasan dan kepastian mengenai hak kepemilikan sebagai ahli waris menurut undang-undang yang berlaku, hak kepemilikan atas harta itu memang tidak lagi dimiliki oleh almarhumah Ibu Edith, maka begitu almarhumah wafat harta tersebut harus ada pemiliknya dan pemiliknya adalah para ahli warisnya, oleh karenanya pembagian warisan harus disegerakan;
18. Bahwa ada keharusan untuk menetapkan status hukum suatu harta, tidak boleh ada harta yang tanpa tuan karena ada banyak kaitan hukum di belakangnya, kalau harta itu tidak segera dibagikan dan ditetapkan pemiliknya, maka siapa yang bertanggung jawab untuk membayar biaya-biaya yang timbul ketika kepemilikan suatu harta belum jelas pemiliknya;
19. Bahwa keinginan Para Penggugat saat ini adalah memperoleh apa yang menjadi hak dan kewajiban sebagai ahli waris yang berhak sebagaimana dijamin oleh Undang-undang yang berlaku;
20. Bahwa Para penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaarbijj vorraad*) walaupun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa:
  - a. James Robert Hurkens (Penggugat I);
  - b. Donna Gaby Hurkens (Penggugat II);
  - c. Aida Saskia (Tergugat);
  - d. Ashar Darius (Turut Tergugat I);
  - e. Anna Jessica (Turut Tergugat II);
  - f. Arstica Rasmania Zain (Penggugat III);Adalah ahli waris dari almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos;
3. Menetapkan harta sengketa berupa:
  - a. Sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590 seluas 623 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh tiga meter persegi) terletak di jalan Lembang Nomor 67



RT.011/RW.007 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Jakarta Pusat  
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jl. Lembang Nomor 65 (rumah Dr. Mira) & Jl. Tegal Nomor 6;
- Sebelah Timur : Jl. Tegal Nomor 8 (rumah Bapak Lubis);
- Sebelah Barat : Jl. Lembang (jalan umum);
- Sebelah Selatan : Jl. Latuharhary Nomor 6 (rumah ibu Ria Panggabean);

Dan Jl. Latuharhary Nomor 7;

b. Sebidang tanah Hak Milik Adat terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Selatan Desa Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, dengan Persil Nomor:

- Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 luas 153 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi);
- Persil Nomor 24.S.II Kohir Nomor C.1130 luas 568 M<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh delapan meter persegi);

Total luas tanah di Pasar Minggu 721 M<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : jalan umum (gang);
- Sebelah Timur : jalan umum (gang);
- Sebelah Barat : jalan umum (gang);
- Sebelah Selatan : rumah Bapak Dadang & Bapak Aries;

Adalah sebagai harta warisan yang belum terbagi dari Almarhum Ibu Edith Alma Sleetbos;

4. Menyatakan bahwa penguasaan sertifikat rumah di Jalan Lembang Nomor 67 RT. 011/RW.007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan Jl. AUP RT.006/RW.010 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan yang dikuasai oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang membuat surat persetujuan penjualan rumah tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Penggugat I dan Penggugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan bahwa surat persetujuan penjualan rumah di Jalan Lembang Nomor 67 RT. 011/RW.007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang di tanda tangani oleh Penggugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi



hukum, sehingga Surat Persetujuan Penjualan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Memerintahkan dan menghukum Tergugat untuk segera menyerahkan sertifikat asli (objek dalam perkara *a quo*) sebagai harta warisan kepada semua ahli waris Ibu Edith Alma Sleebos;
8. Menyatakan bahwa bagian masing-masing ahli waris dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos adalah sama bagiannya;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tunduk pada putusan;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijj vorraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida

Atau Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat akui dengan tegas dan jelas;
2. Para Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum untuk Mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo* (*Persona Standi In Judicio*)
  - 2.1. Bahwa inti gugatan Para Penggugat adalah menetapkan harta sengketa adalah sebagai harta warisan yang belum terbagi dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos yakni berupa: (*vide* Petitum Gugatan angka 3 dalam Primair Gugatan)
    - a. Sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590 seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan batas-batas:
      - Sebelah Utara : Jalan Lembang Nomor 65 (rumah Dr. Mira) & Jalan Tegal Nomor 6;
      - Sebelah Timur : Jalan Tegal Nomor 8 (rumah Bapak Lubis);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Lembang (jalan umum);
- Sebelah Selatan : Jalan Latuharhary Nomor 6 (rumah Ibu Ria Panggabean) dan Jalan Latuharhary Nomor 7;

b. Sebidang tanah Hak Milik Adat terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Selatan Desa Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, dengan Persil Nomor:

- Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 dengan luas 153 M<sup>2</sup>;
- Persil Nomor 24.S.II Kohir Nomor C.1130 dengan luas 568 M<sup>2</sup>.

2.2. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Menteng atas nama Edith Alma Zain (isteri Zainal Abidin Zain) yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI Jakarta tanggal 18 Oktober 1967, tertera bahwa Hak Milik tersebut berasal dari pemberian hak berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri/DirJen. Agraria dan Transmigrasi tanggal 21 April 1967 Nomor 919/HM/67 (Bekas HGB Nomor 179/Menteng) dengan luas 623 M<sup>2</sup>;

2.3. Bahwa faktanya, pada tanggal 22 Juni 2000 Ibu Edith Alma Zain telah menjual tanah dan bangunan miliknya yakni Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT011 RW007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (Turut Tergugat III);

2.4. Bahwa penjualan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> milik Ibu Edith Alma Sleetbos tersebut merupakan hak sepenuhnya Ibu Edith Alma Sleetbos, sehingga jual beli tersebut telah sah menurut hukum dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdara;

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- Mengenai hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Pasal 1458 KUHPerdara menentukan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Halaman 12 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



Oleh karena jual beli tersebut telah sah menurut hukum, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya;

2.5. Bahwa dengan dijualnya tanah dan bangunan tersebut, yakni sejak kesepakatan jual beli dibuat antara Ibu Edith Alma Sleebos selaku penjual dan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. selaku pembeli, maka sejak tanggal 22 Juni 2000 kepemilikan tanah dan bangunan tersebut demi hukum beralih kepada pihak pembeli yaitu Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III);

2.6. Bahwa meskipun jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan berdasarkan akta jual beli di bawah tangan, namun berdasarkan ketentuan KUHPerdara tersebut di atas dan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI, jual beli tanah dan bangunan yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara yuridis tetap dianggap sah. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut antara lain sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1363 K/Sip/1971 tanggal 27-5-1972 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:  
"Ketentuan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tidak bermaksud untuk mengenyampingkan pasal-pasal dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:  
"Syarat-syarat dalam PP Nomor 10 tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4-4-1976 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:  
"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

2.7. Bahwa dengan demikian, tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta





Pusat merupakan milik Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (Turut Tergugat III), bukan merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo* dan bukan merupakan bagian harta warisan dari Ibu Edith Alma Sleetbos selaku Pewaris yang meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 2011;

2.8. Bahwa oleh karena itu, Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo* dan menuntut agar tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut dinyatakan sebagai harta warisan yang belum terbagi dari Ibu Edith Alma Sleetbos; Bahwa mengingat Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* (*Persona Standi In Judictio*), maka Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

3. Para Penggugat Menggabungkan Gugatan Secara Tidak Benar

3.1. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat telah menggabungkan dua permohonan yaitu menuntut pembagian atas harta warisan yang belum terbagi dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos, dan menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, (*vide* Petitum Gugatan angka 3, angka 4 dan angka 5 dalam Primair Gugatan);

3.2. Bahwa oleh karena petitum pertama dan kedua saling terpisah dan tidak ada hubungannya satu sama lain, maka gugatan tidak memenuhi syarat suatu kumulasi objektif sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1975 K/Pdt/1974 tanggal 29 April 1986, sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel*

4.1. Bahwa Para Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak mau menunjukkan asli dokumen rumah kepada Para Penggugat padahal sebelum wafat Ibu Edith Alma Sleetbos hanya menyerahkan dan menitipkan dokumen tersebut kepada Tergugat, (*vide* angka 8 Gugatan);

4.2. Bahwa kemudian, Para Penggugat menyatakan Tergugat melakukan



perbuatan melawan hukum karena Surat Persetujuan penjualan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng dibuat tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Penggugat I dan Penggugat II. (*vide* angka 12 alinea ke 2 Gugatan);

4.3. Bahwa dalil Para Penggugat angka 4.a Gugatannya, menunjukkan Para Penggugat mengetahui objek Gugatan berupa tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Ibu Edith Alma Sleetbos.

Hal tersebut membuktikan, bahwa Para Penggugat memahami Ibu Edith Alma Sleetbos berhak sepenuhnya untuk menjual tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng tersebut tanpa harus memperoleh persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II;

4.4. Bahwa dari fakta hukum di atas menggambarkan jika gugatan Para Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena:

4.4.1. Tidak jelas, sebenarnya apa yang dijadikan landasan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat, apakah karena Tergugat tidak mau menunjukkan asli dokumen atau karena jual beli tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng dilakukan tanpa persetujuan Penggugat I dan Penggugat II ? ?;

4.4.2. Para Penggugat mengetahui bahwa Ibu Edith Alma Sleetbos memiliki tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng, yang mana berarti Ibu Edith Alma Sleetbos memiliki hak sepenuhnya atas tanah dan bangunan tersebut, sementara Para Penggugat mendalilkan penjualan rumah dan tanah *a quo* oleh Ibu Edith Alma Sleetbos kepada Turut Tergugat III harus mendapat persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II;

4.5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, karena gugatan Para Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) maka Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**B. Dalam Rekonvensi**

1. Bahwa yang telah Para Penggugat Rekonvensi kemukakan pada Bagian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi dan Bagian Pokok Perkara Dalam Konvensi di atas, mohon dianggap termasuk serta diuraikan selengkapnya pada bagian Rekonvensi ini;

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, Almarhumah Edith Alma Sleebos meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 2011 dengan meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris sebagai berikut:

Dari hasil perkawinan dengan Hurkens:

- James Robert Hurkens -> Penggugat I;
- Donna Gaby Hurkens -> Penggugat II;

Dari hasil perkawinan dengan Zainal Abidin Zain:

- Aida Saskia -> Tergugat;
- Ashar Darius Zain -> Turut Tergugat I;
- Anna Jessica Zain -> Turut Tergugat II;
- Arstica Rasmania Zain -> Penggugat III;

3. Bahwa semasa hidupnya, Ibu Edith Alma Sleebos memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67, RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Menteng atas nama Edith Alma Zain (isteri Zainal Abidin Zain) yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI Jakarta tanggal 18 Oktober 1967, tertera bahwa Hak Milik tersebut berasal dari pemberian hak berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri/Dirjen. Agraria dan Transmigrasi tanggal 21 April 1967 Nomor 919/HM/67 (Bekas HGB Nomor 179/Menteng) dengan luas 623 M<sup>2</sup> yang mana perolehannya terjadi pada saat pernikahan Ibu Edith Alma Sleebos dengan Zainal Abidin Zain masih berlangsung.
4. Bahwa namun faktanya, semasa hidup, Ibu Edith Alma Sleebos telah menjual tanah dan bangunan miliknya yakni Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67, RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (Turut Tergugat III). Oleh karena itu, tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng bukan merupakan harta warisan Almarhumah Edith Alma Sleebos yang harus dibagi kepada para ahli warisnya;
5. Bahwa selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Ibu

Halaman 16 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edith Alma Sleetbos berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun atas tanah dan bangunan miliknya tersebut termasuk menjualnya kepada siapapun juga tanpa izin ataupun persetujuan pihak manapun;

Bahwa pada awal tahun 2000, Ibu Edith Alma Sleetbos membutuhkan uang yang cukup banyak untuk biaya pengobatan dirinya yang relatif besar. Ibu Edith Alma Sleetbos sebagai orang tua tidak menghendaki biaya pengobatan tersebut menjadi beban anak-anaknya, sehingga yang bersangkutan berniat menjual tanah dan bangunan rumah miliknya yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Bahwa untuk menghindari tanah dan rumah tersebut terjual kepada pihak lain (di luar keluarga besarnya/keturunannya), maka Ibu Edith Alma Sleetbos meminta Tergugat dan Turut Tergugat III yang saat itu sedang bertugas di Tokyo, Jepang untuk pulang dulu ke Jakarta dan kemudian menawarkan kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM/Turut Tergugat III (suami Tergugat) untuk membeli tanah dan bangunan rumah miliknya yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut sebab anak dan menantu yang lainnya tidak cukup mampu untuk membelinya;

6. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2000 dilakukan transaksi jual beli atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleetbos selaku penjual dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) selaku pembeli dengan harga Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang disaksikan juga oleh Penggugat III dan Turut Tergugat II;
7. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pasangan suami istri yang sah berdasarkan Akta Perkawinan/Surat Nikah Nomor 1251/06/11/94 tanggal 12 Maret 1994 sehingga Para Penggugat Rekonvensi secara hukum memiliki hak yang sama atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang telah mereka beli dari Ibu Edith Alma Sleetbos;
8. Bahwa oleh karena itu, jual beli tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta

Halaman 17 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat antara Ibu Edith Alma Sleetbos dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) adalah sah menurut hukum dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdato;

- Pasal 1320 KUHPerdato menentukan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian:
  - Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
  - Cakap untuk membuat suatu perikatan;
  - Mengenai hal tertentu;
  - Suatu sebab yang halal;
- Pasal 1458 KUHPerdato menentukan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;
- Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya;

9. Bahwa selain itu terdapat pula beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang mengatur mengenai jual beli tanah dan bangunan yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun secara yuridis tetap dianggap sah menurut hukum, yaitu antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1363 K/Sip/1971 tanggal 27-5-1972 menyatakan: "Ketentuan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tidak bermaksud untuk mengenyampingkan pasal-pasal dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 menyatakan Syarat-syarat dalam PP Nomor 10 tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato/ Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tgl 4-4-1976 menyatakan Untuk sah nya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti."

10. Bahwa dengan dijualnya tanah dan bangunan tersebut, yakni sejak kesepakatan jual beli dibuat antara Ibu Edith Alma Sleetbos selaku penjual dan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. selaku pembeli, maka

Halaman 18 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 22 Juni 2000 bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat bukan lagi milik Ibu Edith Alma Sleetbos melainkan milik Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (Turut Tergugat III);

Bahwa dengan demikian secara yuridis, tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng bukan merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo* dan bukan merupakan bagian harta warisan yang ditinggalkan oleh Almarhumah Edith Alma Sleetbos selaku Pewaris yang meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 2011 yang harus dibagi kepada para ahli warisnya;

11. Bahwa meskipun Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (ic. Penggugat II Rekonvensi) sudah membeli tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011, RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut namun Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (ic. Penggugat II Rekonvensi) tidak dapat memanfaatkan dan menghuni rumah tersebut;

Bahkan Tergugat Rekonvensi telah menguasai secara fisik tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011, RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tanpa izin dari Para Penggugat Rekonvensi. Bahkan Para Penggugat Rekonvensi dihalangi/tidak diperkenankan masuk oleh Tergugat Rekonvensi untuk memasuki rumah yang sudah menjadi miliknya. Oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut nyata dan jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut, maka menurut hukum Para Penggugat Rekonvensi berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi dan meminta pengosongan atas tanah dan bangunan tersebut;
13. Bahwa adapun kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, sudah sepantasnya jika Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi yang apabila dihitung dengan uang sewa rumah tersebut dimanfaatkan oleh Para Penggugat

Halaman 19 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



Rekonvensi, maka akan diperoleh perhitungan sebagai berikut:

- Lamanya tidak memanfaatkan rumah adalah 5 tahun (sejak Ibu Edith meninggal)
    - Estimasi harga sewa rumah kira-kira Rp 400.000.000,00/tahun
      - Uang sewa selama 5 tahun  
= (5 x Rp 400.000.000) = Rp2.000.000.000,00
      - Bunga sewa tahun 1  
= (12% x Rp 400.000.000,00) = Rp 48.000.000,00
      - Bunga sewa tahun 2  
= (12% x Rp 800.000.000,00) = Rp 96.000.000,00
      - Bunga sewa tahun 3  
= (12% x Rp 1.200.000.000) = Rp 144.000.000,00
      - Bunga sewa tahun 4  
= (12% x Rp 1.600.000.000) = Rp 192.000.000,00
      - Bunga sewa tahun 5  
= (12% x Rp 2.000.000.000) = Rp 250.000.000,00
- Total Kerugian dari uang sewa..... Rp2.730.000.000,00

Pajak Bumi dan Bangunan yang belum dibayar selama 5 tahun berikut dendanya;

14. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mohon agar kiranya Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan rumah tersebut dan apabila Tergugat Rekonvensi lalai, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Para Penggugat Rekonvensi selama Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakannya dan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verset, banding atau kasasi (*uit voorbar bij voor raad*);
15. Bahwa harta warisan yang ditinggalkan oleh Almarhumah Edith Ama Sleebos faktanya hanya berupa 3 (tiga) bidang tanah yang telah berdiri bangunan rumah dengan total luas tanah 881 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yaitu:
  - Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 dengan luas 153 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 970-PSM/1973 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persil Nomor 24.S.II Kohir Nomor C.1130 dengan luas 568 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 842-PSM/1973 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- Persil Nomor 25 D III Girik Nomor C 1130 dengan luas 160 M<sup>2</sup> dengan Akta Jual Beli Nomor 869, kwitansi pelunasan tanggal 25 Mei 1973;

24. Bahwa sejak Ibu Edith Alma Sleetbos meninggal dunia, Penggugat I Rekonvensi tidak pernah menikmati atau menerima manfaat atas harta warisan tersebut karena faktanya justru harta warisan berupa bangunan rumah berikut tanah Milik Adat dengan total luas tanah 881 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan tersebut telah dihuni dan dikuasai oleh Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi sebagaimana didalilkan dalam Gugatan Konvensi. (vide angka 7 Gugatan);

Selain menguasai harta warisan Ibu Edith Alma Sleetbos tersebut, Penggugat I Konvensi juga telah melakukan penjualan beberapa harta milik Ibu Edith Alma Sleetbos antara lain villa di Cibulan, Kabupaten Bogor dan rumah di Depok serta menikmati hasil penjualannya tersebut. Demikian juga Penggugat II Konvensi telah menerima uang dari hasil menyewakan rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat (objek perkara *a quo*) guna dibelikan rumah untuk keperluan Penggugat II Konvensi;

Bahwa Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi benar-benar telah memanfaatkan kondisi Penggugat I Rekonvensi dan adik-adiknya yang saat itu masih kecil dan mengabaikan hak dari anak-anak Zainal Abidin Zain dengan Ibu Edith Alma Sleetbos;

25. Bahwa pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah berdiri bangunan rumah dengan total luas tanah 881 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan tersebut dilakukan tahun 1973 yakni dalam masa perkawinan Ibu Edith Alma Sleetbos dengan Zainal Abidin Zain;

Berdasarkan Akta Perkawinan Campuran Nomor 18/1958 yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Jakarta tanggal 2 Desember 1958, tertera bahwa telah tercatat perkawinan tanggal 20 Oktober 1958 antara Zainal Abidin Zain dan Edith Alma Sleetbos di Penghulu Kecamatan Gambir,

Halaman 21 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta. Kemudian berdasarkan Surat Tanda Cerai Nomor 131/1975 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya tanggal 10 Mei 1975 perkawinan mereka putus karena perceraian;

Oleh karena itu, 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama dari Ibu Edith Alma Sleetbos dengan Zainal Abidin Zain yang bukan merupakan hak Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi, kecuali pewarisan dari Almarhumah Edith Alma Sleetbos (1/2 bagian saja dan dibagi rata kepada 6 (enam) ahli waris Ibu Edith);

26. Bahwa berdasarkan Pasal 852 KUHPdata, maka Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi mewaris dengan Penggugat I Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Tergugat Rekonvensi dari bagian pewarisan Almarhumah Edith Alma Sleetbos (1/2 bagian saja dan dibagi rata kepada 6 (enam) ahli waris Ibu Edith). Sedangkan sisanya (1/2 bagian lagi) merupakan hak dari bagian pewarisan Almarhum Zainal Abidin Zain;

Oleh karena itu, prosentase pembagian masing-masing pihak yaitu:

- Penggugat I Konvensi ->  $50\% : 6 = 8,33\%$   
dari nilai harta warisan;
- Penggugat II Konvensi  $50\% : 6 = 8,33\%$   
dari nilai harta warisan;
- Tergugat Rekonvensi ->  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
- Penggugat I Rekonvensi ->  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
- Turut Tergugat I Konvensi ->  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
- Turut Tergugat II Konvensi ->  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang

Halaman 22 dari 41 hal. Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan tanggal 22 Juni 2000 antara Ibu Edith Alma Sleebos dengan Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (Penggugat II Rekonvensi) adalah sah menurut hukum;

3. Menetapkan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Muhammad Anas Malla, S.H., LLM. (Penggugat II Rekonvensi);
4. Menetapkan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tidak termasuk harta warisan dari Almarhumah Ibu Edith Ama Sleebos;
5. Menyatakan bahwa Arstica Rasmania Zain (Tergugat Rekonvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.730.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang belum dibayar selama 5 tahun berikut dendanya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Para Penggugat Rekonvensi selama Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakannya;
9. Menyatakan Almarhumah Ibu Edith Ama Sleebos meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris yaitu sebagai berikut:
  - James Robert Hurkens;
  - Donna Gaby Hurkens;
  - Aida Saskia;
  - Ashar Darius Zain;
  - Anna Jessica Zain;
  - Arstica Rasmania Zain.
10. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan dengan total luas tanah

Halaman 23 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

881 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan adalah satu- satunya harta warisan dari Almarhumah Edith Ama Sleetbos, yaitu:

- Persil Nomor 25.D.III Kahir Nomor C.1130 dengan luas 153 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 970-PSM/1973 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- Persil Nomor 24.S.II Kahir Nomor C.1130 dengan luas 568 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 842-PSM/1973 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- Persil Nomor 25 D III Girik Nomor C 1130 dengan luas 160 M<sup>2</sup> dengan Akta Jual Beli Nomor 869, kwitansi pelunasan tanggal 25 Mei 1973;

11. Menetapkan bahwa prosentase pembagian masing-masing pihak yaitu:

- Penggugat I Konvensi -> 50%: 6 = 8,33% dari nilai harta warisan;
- Penggugat II Konvensi -> 50%: 6 = 8,33% dari nilai harta warisan;
- Tergugat Rekonvensi -> (50%: 6)+(50%: 4) = 8,33% + 12,5% = 20,83% dari nilai harta warisan;
- Penggugat I Rekonvensi -> (50%: 6)+(50%: 4) = 8,33% + 12,5% = 20,83% dari nilai harta warisan;
- Turut Tergugat I Konvensi -> (50%: 6)+(50%: 4) = 8,33% + 12,5% = 20,83% dari nilai harta warisan;
- Turut Tergugat II Konvensi -> (50%: 6)+(50%: 4) = 8,33% + 12,5% = 20,83% dari nilai harta warisan;

12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uit voorbarbij voorraad*);

13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain agar memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 174/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst tanggal 17 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

Halaman 24 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa James Robert Hurkens, Donna Gaby Hurkens, Aida Saskia, Ashar Darius, Anna Jessica, dan Arstica Rasmania Zain adalah Ahli Waris dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos;
- Menetapkan objek sengketa berupa:
  - Sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590 seluas 623 M<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011/RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan batas:
    - Sebelah Utara : Jl. Lembang Nomor 65 (rumah dr. Mira) dan Jl. Tegal Nomor 6;
    - Sebelah Timur : Jl. Tegal Nomor 8 (rumah Bapak Lubis) dan Jl. Latuharhary Nomor 7;
    - Sebelah Barat : Jl. Lembang (jalan umum);
    - Sebelah Selatan : Jl. Latuharhary Nomor 6 (rumah Ibu Ria Panggabean);
  - Sebidang tanah Hak Milik Adat terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Selatan Desa Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, dengan Persil Nomor:
    - Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 Luas 153 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi);
    - Persil Nomor 24.S.II Kohir Nomor C.1130 Luas 568 M<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh delapan meter persegi);
- Total luas tanah di Pasar Minggu 721 M<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi), di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan umum (gang);
  - Sebelah Timur : Jalan umum (gang);
  - Sebelah Barat : Jalan umum (gang);
  - Sebelah Selatan : Rumah Bapak Dadang dan Bapak Aries
- Adalah harta warisan yang belum terbagi dari Almarhum Ibu Edith Alma Sleetbos;
- Menyatakan penguasaan Sertifikat Rumah di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan yang dikuasai oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang membuat Surat Persetujuan penjualan rumah tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada

Halaman 25 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Penggugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;

- Menyatakan Surat Persetujuan penjualan rumah di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011/RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang ditanda tangani oleh Penggugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum, sehingga Surat Persetujuan penjualan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Memerintahkan kepada Tergugat segera menyerahkan sertifikat asli objek sengketa sebagai harta warisan kepada semua Ahli Waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos;
- Menyatakan bahwa bagian masing-masing Ahli Waris adalah sebagaimana yang ditentukan menurut hukum dan undang-undang yang berlaku;
- Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tunduk pada Putusan;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Para Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 275/PDT/2016/PT DKI Tanggal 23 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 19 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 120/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt.Pst *juncto* Nomor 174/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 September 2016;

Halaman 26 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017

#### 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)

Halaman 26



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. *Judex Facti* Telah Melanggar Hukum Yang Berlaku Karena Salah Satu Pertimbangan Hukumnya Didasarkan Kepada Keterangan Saksi Yang Tidak Melihat Langsung, Tidak Mendengar Langsung Dan Tidak Mengalami Sendiri Suatu Peristiwa Atau Keadaan (*Testimonium De Auditu*) Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 44 menyatakan sebagai berikut: "... berdasarkan keterangan 4 (empat) orang saksi yaitu Saksi Julia Maria Soemarjono, Saksi Felly Ellen Jonathans dan Saksi Syafril Arsyad serta Saksi John Ferdinandus, bahwa sejak dahulu Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos sudah tinggal di rumah yang ada di Jalan Lembang Nomor 67 RT 001 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, karena rumah tersebut merupakan pemberian dari kakeknya yang bernama Herman van der Loon, orang tua dari Anna Sleebos yang merupakan Ibu dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos, yang tinggal dan menjadi Warga Negara Belanda."; Bahwa keterangan 4 (empat) orang saksi yang dimaksud *Judex Facti* tersebut yakni Saksi Julia Maria Soemarjono, Saksi Felly Ellen Jonathans, Saksi Syafril Arsyad serta Saksi John Ferdinandus merupakan *testimonium de auditu*. Yaitu kesaksian yang diperoleh secara tidak langsung dengan melihat, mendengar dan mengalami sendiri melainkan melalui orang lain; Faktanya, tidak ada seorang pun saksi yang menyatakan mereka melihat, mendengar dan mengalaminya sendiri peristiwa hukum berupa pemberian rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat dari Herman van der Loon kepada Edith Alma Sleebos. Mereka pun tidak

Halaman 27 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



menjelaskan kapan dan di mana serta siapa saja yang menyaksikan peristiwa hukum berupa pemberian rumah tersebut. Keempat saksi tersebut hanya menyampaikan keterangan yang diperoleh dari pihak lain, pendapat dan persangkaan yang kebenarannya sangat diragukan;

- Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Hukum Acara Perdata di Indonesia menjelaskan bahwa: "... dengan adanya Pasal 171 ayat 2 HIR maka kesaksian dari orang lain (*testimonium de auditu*) tidak dibolehkan."
- Ny. Retnowulan Soetantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek cetakan ke X halaman 70 menjelaskan sebagai berikut:

"Dalam suasana hukum adat dikenal 2 macam saksi, yaitu saksi-saksi yang secara kebetulan melihat, mendengar sendiri peristiwa-peristiwa yang menjadi persoalan dan saksi-saksi yang pada waktu perbuatan hukum itu dilakukan, sengaja telah diminta untuk menyaksikan perbuatan hukum tersebut;

Yang dapat diterangkan oleh saksi hanyalah apa yang ia lihat, dengar atau rasakan sendiri, lagi pula tiap-tiap kesaksian harus disertai alasan-alasan apa sebabnya dan bagaimana sampai ia mengetahui hal-hal yang diterangkan olehnya. Perasaan atau sangka yang istimewa yang terjadi karena akal tidak dipandang sebagai penyaksian (Pasal 171 ayat 2 HIR)";

Dari pendapat Ny. Retnowulan Soetantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. tersebut dapat disimpulkan bahwa keterangan keempat saksi tersebut secara yuridis tidak dapat diterima sebagai alat bukti;

Bahwa oleh karena itu, *Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku karena mempertimbangkan keterangan saksi (*testimonium de auditu*) yakni saksi yang tidak melihat langsung, tidak mendengar langsung dan tidak mengalami sendiri suatu peristiwa hukum berupa pemberian rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat dan keterangannya diperoleh dari orang lain, oleh karena itu persangkaan dan pendapat para saksi tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 171 ayat 2 HIR;

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara yuridis kepemilikan Edith Alma Zain atas rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut diperoleh dari hasil jual beli antara Herman van der Loon dengan Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain (suaminya) dan bukan merupakan pemberian atau hibah dari Herman van der Loon;





- II. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Salah Satu Pertimbangan Hukumnya Didasarkan Kepada Alat Bukti Berupa Persangkaan Hakim Atau Kesimpulan Hakim Yang Keliru Dan Tidak Tepat Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 45 menyatakan sebagai berikut: "... Bukti T-1 yang berupa Putusan perceraian antara Jacobus Hurkens dengan Edith Alma Sleebos yang diputus tanggal 16 September 1957 oleh Pengadilan Negeri Surabaya, dimana dalam Putusan tersebut tertulis domisili dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos tercatat berdiam di Jalan Lembang Nomor 67 Jakarta, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim ada suatu fakta hukum yang menyebutkan bahwa Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos tinggal di Jalan Lembang Nomor 67 Jakarta dan berdasarkan bukti T-10 oleh karena untuk penerbitan Sertifikat, maka Ibu Edith Alma Sleebos melakukan transaksi dengan Herman van der Loon yang merupakan kakeknya sendiri, sehingga dengan demikian rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Jakarta tersebut adalah sebenarnya merupakan harta bawaan dari Ibu Edith Alma Sleebos, ...";
- Bahwa dengan tercatatnya domisili Edith Alma Sleebos di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat pada Putusan perceraianya dengan Jacobus Hurkens pada tanggal 16 September 1957, bukan berarti bahwa secara yuridis Edith Alma Sleebos adalah pemilik rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut. Merupakan suatu hal yang sangat wajar, apabila Edith Alma Sleebos yang merupakan cucu dari Herman van der Loon menghuni rumah kakeknya. Namun Bukan pula berarti bahwa pada saat itu Edith Alma Sleebos secara otomatis dapat disimpulkan sebagai pemilik atas rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut;
- Bahwa Bukti T-10 yang merupakan Akta Jual Beli tertanggal 8 Maret 1961 antara Herman van der Loon dengan Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain secara yuridis sudah jelas merupakan bukti, bahwa rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat adalah bukan pemberian dari Herman van der Loon;
- Bahwa jika rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta tersebut adalah pemberian dari Herman van der Loon -*quod non*- maka seharusnya pemberian tersebut didudukkan secara tertulis dalam Akta Hibah, namun Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat/Para Terbanding) tidak dapat membuktikan karena faktanya, rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng Jakarta Pusat bukan merupakan pemberian



atau hibah dari Herman van der Loon, melainkan merupakan jual beli antara Herman van der Loon dengan Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain (suaminya). Dengan demikian rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut bukan merupakan harta bawaan dari Edith Alma Sleebos;

Bahwa oleh karena itu, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena pertimbangan hukumnya didasarkan kepada alat bukti berupa persangkaan Hakim atau kesimpulan Hakim yang keliru dan tidak tepat;

### III. *Judex Facti* Mempertimbangkan Hal Hal Yang Tidak Benar Sehingga Keliru Dalam Menerapkan Hukum.

- *Judex Facti* dalam pertimbangannya di halaman 56 menyatakan "...dengan demikian menurut Majelis Hakim perbuatan tergugat membuat Surat Persetujuan jual beli...";

Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat tidak pernah membuat Surat persetujuan jual beli dimaksud. Surat Persetujuan tersebut dibuat atas permintaan penjual dalam hal ini Ibu Edith Alma Sleebos;

- *Judex Facti* dalam pertimbangannya di halaman 45, menyatakan "... sebagaimana pula diperkuat dengan bukti P-17 yang merupakan Surat Pernyataan dari Edith Alma Sleebos dan bukti T-23 Surat Pernyataan dari Zainal Abidin Zain (suami kedua) rumah di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat menjadi hak Ibu Edith Alma Sleebos dengan 6 orang anak anaknya yang hal ini tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat";

Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat demikian juga Pemohon Kasasi yang lain, tidak pernah mendengar, melihat, dan membaca Surat Pernyataan tersebut baik dari Edith Alma Sleebos maupun dari Zainal Abidin Zain baik selama persidangan maupun diluar persidangan;

Bahwa jika Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat dan Pemohon Kasasi yang lainnya pernah mendengar, melihat dan membaca Surat Pernyataan tersebut maka pasti membantahnya, karena isi atau maksud Surat Pernyataan dimaksud tidak benar;

### IV. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Telah Mengabaikan, Bahkan Tidak Mempertimbangkan Bukti Bukti Tertulis.

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 50 menyatakan sebagai berikut: "... Putusan Mahkamah Agung Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, bahwa: semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di



depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996, bahwa: jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.";

Bahwa dalam persidangan, Para Pemohon Kasasi (semula Para Pembanding) telah mengajukan bukti berupa Akta Jual Beli tertanggal 8 Maret 1961 antara Herman van der Loon dengan Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain (*vide* Bukti T-10);

Bahwa melalui Surat Edith Alma Zain kepada Direktur Jendral Agraria & Transmigrasi April 1967 (*vide* bukti T-12) perihal Mohon Diberikan Hak Milik, menyebutkan bahwa pembelian tanah dan bangunan Jalan Lembang no. 67 Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut telah didudukkan dalam Akta PPAT yang dibuat oleh J.A.L Tobing ST. Arifin Nomor 4/1962 tanggal 20-7-1962;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 tersebut di atas, maka Hak Milik atas rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Jakarta yang dijual oleh Herman van der Loon beralih kepada Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain (suaminya);

Bahwa dalam persidangan pada tingkat pertama, Para Pemohon Kasasi juga telah mengajukan bukti berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 590 luas 623 M<sup>2</sup> atas nama Edith Alma Zain, isteri Zainal Abidin Zain yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat dengan Surat Ukur Nomor 180 tanggal 29 Februari 1932 (*vide* Bukti T-16);

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996 tersebut di atas, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 590 luas 623 M<sup>2</sup> atas nama Edith Alma Zain merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yang mana perolehannya terjadi pada saat pernikahan Edith Alma Zain dengan Zainal Abidin Zain masih berlangsung;

Oleh karena itu, tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama, dari Edith Alma Zain dengan Zainal Abidin Zain sehingga bukan merupakan hak Termohon Kasasi I (semula Penggugat I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II);

Bahwa oleh karena itu, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena telah mengabaikan bahkan tidak mempertimbangkan bukti tertulis berupa Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR yang menempatkannya sebagai alat bukti yang utama;

- V. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Jual Beli Tanah Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat Antara Muhammad Anas Malla, S.H., LLM (Pemohon Kasasi IV Semula Pembanding IV) Dan Edith Alma Sleetbos Adalah Jual Beli Yang Tidak Sah Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 50 menyatakan sebagai berikut: "... bahwa oleh karena jual beli tanah Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Turut Tergugat III dan Ibu Edith Alma Sleetbos adalah jual beli yang tidak sah, sehingga belum ada pula peralihan kepemilikan karena tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bersifat imperatif...";

Bahwa dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan sebagai berikut:

- a. Ayat (1): Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Ayat (2): Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Bahwa dari ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut sudah jelas bahwa sama sekali tidak ada larangan untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah secara di bawah tangan/tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan Pemerintah tersebut hanya mengatur peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan apabila transaksi yang mendasari peralihan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT. Peraturan Pemerintah tersebut sama sekali tidak mengatur bahwa apabila transaksi jual beli atas tanah tidak dilakukan

Halaman 32 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



di hadapan PPAT adalah tidak sah dan batal demi hukum. Bahkan dalam ayat (2) Pasal 37 Peraturan Pemerintah tersebut, diatur secara tegas, bahwa dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Agraria dapat mendaftarkan peralihan hak milik atas bidang tanah jika jual belinya tidak dilakukan dihadapan PPAT;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat tidak tepat dan tidak sesuai dengan hukum, pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa jual beli tanah di Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Muhammad Anas Malla SH., LLM (Pemohon Kasasi IV semula Pembanding IV) dengan Ibu Edith Alma Sleebos adalah jual beli yang tidak sah dengan alasan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ex Pasal 1320 ke 4 KUH Perdata (sebab yang halal) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa hal tersebut sejalan juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976 yang menyatakan: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti";

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa jual beli tanah tidak sama lagi dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata setelah adanya UUPA adalah pertimbangan yang sama sekali tidak berdasar, karena tidak ada satu pasal pun baik dalam UUPA maupun dalam ketentuan perundang-undangan lainnya yang membatalkan ketentuan Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata khusus dalam hal transaksi jual beli tanah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa transaksi jual beli atas tanah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, antara Ibu Edith Alma Sleebos dengan Muhammad Anas Malla, S.H., LLM (Pemohon Kasasi IV/semula Pembanding IV) adalah sah menurut hukum. Adapun mengenai tidak dapat didaftarkanya peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana aturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan urusan dan risiko yang harus dihadapi oleh Muhammad Anas Malla, S.H., LLM (Pemohon Kasasi IV/semula Pembanding IV) sendiri selaku pembeli;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena jual beli atas tanah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut adalah sah menurut hukum, maka kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM (Pemohon Kasasi IV semula Pembanding IV) sejak tanggal 22 Juni 2000. Dengan demikian, secara yuridis tanah di Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos;

VI. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Salah Satu Pertimbangan Hukumnya Didasarkan Kepada Bukti Surat Yang Masih Berupa Draft Akta Notariil Dan Belum Ada Tanda Tangan Para Pihak

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 49 menyatakan sebagai berikut: "... Bahwa sebelumnya Ibu Edith Alma Sleetbos pernah membuat Hibah Wasiat sebagaimana dalam Bukti P-19 yang kemudian Hibah Wasiat sebagaimana dalam Bukti P-19 tersebut telah dibatalkan oleh Ibu Edith Alma Sleetbos sebagaimana dalam Bukti P-20 dan selanjutnya Ibu Edith Alma Sleetbos membuat draft Surat Wasiat baru sebagaimana dalam Bukti P-21 yang diperkuat pula dengan Surat pernyataan dari Notaris yang membuat draft Hibah Wasiat tersebut...";

Bahwa dalam persidangan, Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat) telah mengajukan Bukti P-19 dan Bukti P-20 berupa draft Akta Hibah Wasiat. Namun, draft tersebut tidak pernah ditindaklanjuti oleh Ibu Edith Alma Sleetbos agar menjadi sebuah Akta Hibah Wasiat. Akan tetapi, *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dengan mempertimbangkan draft akta notariil tersebut padahal belum ditandatangani oleh para pihak;

VII. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Telah Mengabaikan Bahkan Tidak Mempertimbangkan Bukti Tertulis Berupa Akta Notariil (Ic. Akta Jual Beli Nomor 869-Psm/1973 Tanggal 27 Februari 1973, Nomor 842-Psm/1973 Tanggal 18 Mei 1973 Dan Nomor 970-Psm/1973 Tanggal 28 Mei 1973) Yang Dibuat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 51 menyatakan sebagai berikut: "... bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan adalah milik Ibu Edith Alma Sleetbos sendiri, sehingga dengan demikian tanah tersebut termasuk sebagai harta warisan yang belum dibagi..";

Halaman 34 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam persidangan, Para Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 869-PSM/1973 tanggal 27 Februari 1973 (*vide* Bukti T-22), Akta Jual Beli Nomor 842-PSM/1973 tanggal 18 Mei 1973 antara Eddy Yani dengan Ibu Edith Alma Sleebos (*vide* Bukti T-24) dan Akta Jual Beli Nomor 970-PSM/1973 tanggal 28 Mei 1973 antara Eddy Yani dengan Ibu Edith Alma Sleebos (*vide* Bukti T-25). Bukti berupa Akta Jual Beli tersebut yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan adanya transaksi jual beli atas tanah dan bangunan di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Bahwa faktanya, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dibeli pada tahun 1973 artinya, perolehan tanah dan bangunan tersebut terjadi pada saat pernikahan Edith Alma Zain dengan Zainal Abidin Zain masih berlangsung;

Oleh karena itu, tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama dari Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain sehingga bukan merupakan hak Termohon Kasasi I (semula Penggugat I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II). Kecuali pewaris dari Almarhum Ibu Edith Alma Sleebos yaitu  $\frac{1}{2}$  bagian harta warisan dan kemudian dibagi rata kepada 6 (enam) anak anak Almarhum Ibu Edith Alma Sleebos. Sedangkan yang  $\frac{1}{2}$  bagian lagi yang berasal dari warisan Zainal Abidin Zain dibagikan kepada 4 orang anaknya yaitu Aida Saskia Zain (Pemohon Kasasi I semula Pembanding I), Ashar Darius Zain (Pemohon Kasasi II semula Pembanding II), Anna Jessica Zain (semula Pemohon Kasasi III semula Pembanding III) dan Arstica Rasmania Zain (Termohon Kasasi III semula Terbanding III);

Bahwa oleh karena itu, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena telah mengabaikan bahkan tidak mempertimbangkan bukti tertulis berupa Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR yang menempatkan alat bukti tertulis (surat) sebagai alat bukti yang utama;

VIII. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Perbuatan Menguasai Sertifikat Rumah Merupakan Perbuatan Yang Melanggar Hak Subjektif Para Ahli Waris Karena Sertifikat tersebut Menjadi Milik Semua Ahli Waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos

Halaman 35 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 54 menyatakan sebagai berikut: "... perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut di atas yang menguasai sertifikat rumah di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif para Ahli Waris...";

Bahwa sebagaimana uraian di atas, bahwa transaksi jual beli atas tanah dan bangunan di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleetbos dengan Muhammad Anas Malla, S.H., LLM (Pemohon Kasasi IV semula Pembanding IV) adalah sah menurut hukum. Sehingga sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut maka kepemilikannya beralih kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM selaku pembeli;

Bahwa oleh karena itu, penguasaan sertifikat atas tanah dan bangunan Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat oleh Pemohon Kasasi I yang merupakan isteri Muhammad Anas Malla, S.H., LLM bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata. Penguasaan sertifikat atas tanah dan bangunan Jalan Lembang Nomor 67 Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat oleh Pemohon Kasasi I (semula Pembanding I) sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata;

Bahwa demikian pula, penguasaan surat-surat atas tanah dan bangunan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat) adalah semata-mata didasarkan pada amanah atau pesan Ibu Edith Alma Sleetbos yang menitipkan sebuah tas/koper kepada Pemohon Kasasi I (semula Pembanding I) sebelum almarhumah meninggal dunia, yang ternyata isinya berupa surat-surat tanah dan dokumen lainnya;

Bahwa Pemohon Kasasi I (semula Pembanding I) selaku salah satu ahli waris, berhak juga menguasai dan menjaga surat-surat tanah dan bangunan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Sangatlah tidak mungkin jika surat-surat tanah dan bangunan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan tersebut disobek-

Halaman 36 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



sobek dan kemudian dibagi-bagikan kepada seluruh ahli waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleetbos;

Bahwa kenyataannya, tanah dan bangunan tersebut secara fisik dari sejak dibeli oleh Ibu Edith Alma Sleetbos bersama suaminya (Zainal Abidin Zain) sampai saat ini dihuni oleh James Robert Hurkens (Termohon Kasasi I/semula Terbanding I) dan Donna Gaby Hurkens (Termohon Kasasi II/semula Terbanding II) serta Anna Jessica Zain (Pemohon Kasasi III semula Pembanding III);

IX. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Penjualan Tanah Dan Bangunan Dilakukan Oleh Orang Yang Tidak Berhak Karena Dalam Membuat Surat Persetujuan Jual Beli Antara Muhammad Anas Malla, S.H., LLM Dan Ibu Edith Alma Sleetbos Tanpa Tanda Tangan Termohon Kasasi I Dan Termohon Kasasi II.

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 56 menyatakan sebagai berikut: "... oleh karena terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat telah dibuat Surat Persetujuan Jual Beli antara Turut Tergugat III dan Ibu Edith Alma Sleetbos, di mana Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hak atas tanah dan rumah tersebut, sedangkan Surat Persetujuan Jual Beli tersebut hanya ditandatangani oleh Penggugat III, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga tidak semua Ahli Waris menandatangani Surat Persetujuan Jual Beli tersebut, maka tanah dan rumah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan Sertifikat Tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah, sebagaimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebelumnya."

Bahwa kepemilikan Edith Alma Sleetbos atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat adalah didasarkan pada jual beli antara Herman van der Loon dengan Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain (suaminya) pada tanggal 8 Maret 1961, yang kemudian didudukkan dalam Akta Jual Beli Nomor 4/1962 tanggal 20 Juli 1962 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah J.A.L Tobing. Dengan demikian, tanah dan rumah tersebut merupakan harta bersama antara Edith Alma Zain dan Zainal Abidin Zain;

Bahwa kemudian tanah dan rumah yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67, Menteng Jakarta Pusat tersebut, dijual oleh Pemilik dalam hal ini Ibu Edith Alma Sleetbos kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM pada



tanggal 22 Juni 2000 (*vide* bukti T-19) dengan demikian penjualan tersebut dilakukan oleh orang yg berhak sepenuhnya ketika yang bersangkutan masih hidup (belum ada pewarisan) sehingga pada dasarnya tidak diperlukan surat persetujuan dan tanda tangan dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

- X. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Pemohon Kasasi I Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Yaitu Menguasai Objek Sengketa Dan Tidak Mau Menyerahkan Sertifikat Objek Sengketa tersebut Kepada Semua Ahli Waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleeboss.

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 57 menyatakan sebagai berikut: "... Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menguasai objek sengketa dan tidak mau menyerahkan sertifikat objek sengketa tersebut kepada semua Ahli Waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos, maka Tergugat atau siapa saja yang menguasai sertifikat tersebut harus dihukum untuk segera menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada semua Ahli Waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos."

Bahwa sebagaimana uraian di atas, bahwa transaksi jual beli atas tanah dan bangunan di Jalan Lembang Nomor 67 Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleebos dengan Muhammad Anas Malla, S.H., LLM adalah sah menurut hukum. Sehingga sejak ditandatanganinya akta jual beli tersebut maka kepemilikannya beralih kepada Muhammad Anas Malla, S.H., LLM selaku pembeli;

Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya dan sewajarnya Pemohon Kasasi I yang merupakan isteri Muhammad Anas Malla, S.H., LLM menguasai sertifikat asli atas tanah dan bangunan Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut;

Bahwa justru faktanya, Termohon Kasasi III lah yang menguasai secara fisik atas tanah dan bangunan di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat tanpa izin dari Muhammad Anas Malla, S.H., LLM (Pemohon Kasasi IV) selaku pemilik atas tanah dan rumah tersebut. Bahkan Pemohon Kasasi I dihalangi dan tidak diperkenankan masuk ke rumah di Jalan Lembang tersebut oleh Termohon Kasasi III (semula Terbanding III). Oleh karena itu, sangat jelas perbuatan Termohon Kasasi III (semula Terbanding III) tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa demikian pula Pemohon Kasasi I selaku salah satu ahli waris, berhak juga menguasai dan menjaga surat-surat tanah dan bangunan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Bahwa dalam pelaksanaannya, penguasaan atas surat-surat tanah tersebut hanya dapat dilakukan oleh salah seorang ahli waris, kecuali surat-surat tersebut disobek-sobek dan dibagi-bagi kepada seluruh ahli waris secara proporsional. Bahwa sangat tidak mungkin jika surat-surat tanah dan bangunan Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan tersebut disobek-sobek dan kemudian dibagi-bagikan kepada seluruh ahli waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos;

Bahwa faktanya terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan justru Termohon Kasasi I (semula Terbanding I) dan Termohon Kasasi II (semula Terbanding II) yang menguasai secara fisik tanah dan rumah tersebut sebab mereka menempati dan tinggal di rumah objek sengketa tersebut. Oleh karena itu, sangat jelas perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

- XI. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Telah Mengabaikan Bahkan Tidak Mempertimbangkan Fakta Bahwa Muhammad Anas Malla Sh., Llm (Pemohon Kasasi Iv) Selaku Pembeli Sudah Melakukan Pembayaran Atas Harga Rumah Kepada Edith Alma Sleebos Selaku Penjual.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa pada tanggal 22 Juni 2000, telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 Menteng, Jakarta Pusat antara Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM dengan harga sebesar Rp.1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah) dan atas harga pembelian tersebut, Muhammad Anas Malla, SH., LLM telah membayarnya;

Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya sama sekali tidak menyinggung uang yang telah dibayarkan oleh Muhammad Anas Malla, S.H., LLM tersebut, sehingga putusan *Judex Facti* telah melanggar hak subyektif dari Muhammad Anas Malla, S.H., LLM;

Halaman 39 dari 41 hal.Put. Nomor 377 K/Pdt/2017



Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 7 September 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Oktober 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa ternyata obyek sengketa adalah harta warisan peninggalan almh. Ibu Edith Alma Sleetbos, yang belum dibagi waris diantara para ahli waris almh. Ibu Edith Alma Sleetbos, sehingga penguasaan sertifikat objek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: AIDA SASKIA dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. AIDA SASKIA, 2. ASHAR DARIUS, 3. ANNA JESSICA, 4. MUHAMAD ANAS MALLA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 6 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim - hakim Agung



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

sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Baryanto, S.H., L.L.M. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Baryanto, S.H., L.L.M.

Biaya-biaya:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001