



**PUTUSAN**

**Nomor 275/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **AIDA SASKIA**, bertempat tinggal di Jalan Lembang No. 67 RT.011/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;
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, selanjutnya disebut **sebagai TURUT TERGUGAT I**;
3. **ANNA JESSICA**, bertempat tinggal di Jalan Lembang No. 67 RT.011/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
4. **MUHAMAD ANAS MALLA**, bertempat tinggal di Jalan Graha Taman Blok HC 10 No. 1A Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **IWAN SETIAWAN, SH.,MM.**, dan **NURIATY SITOMPUL, SH.**, Para Advokat pada Kantor **Hukum MOSS & ASSOCIATE**, beralamat di Patria Apartement & Office, Jalan Mayjen. D.I. Panjaitan Kav 5-7, room 1607 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Nopember 2015 selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT**;

**M E LAWAN:**

1. **JAMES ROBERT HURKENS**, bertempat tinggal di Jalan AUP RT.006/RW.010, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT I**;
2. **DONNA GABY HURKENS**, bertempat tinggal di Jalan AUP RT.006/RW.010, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT II**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **ARSTICA RASMANIA ZAIN**, bertempat tinggal di Jalan Lembang No. 67 RT.011/RW.007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **KMS. HERMAN, SH.,MH.,M.Si, dkk** , **Advokat-Advokat** pada **Kantor hukum “KMS HERMAN & PARTNERS”**, beralamat di Ruko Duta Harapan, Jl. Boulevard Raya Blok L, No. 14 Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Pebruari 2016, selanjutnya disebut **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 275/PDT/2016/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Setelah membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 17 Nopember 2015 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya sebagaimana Surat Gugatannya tertanggal 23 April 2015 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 April 2015 dengan Nomor Register : 174/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari almarhum **Ibu Edith Alma Sleebos** 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 Sleebos 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 No. 57/1957) dari hasil perkawinannya dengan Ibu Edith mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu :

- James Robert Hurkens (PENGGUGAT I)

### 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

- 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 No. 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 diatas;

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)**
- 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 KUHPerdara** : “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.”

Hal 3 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M2** (*enam ratus dua puluh tiga meter persegi*) atas nama Edith Alma Sleenbos yang diperoleh dari pemberian orangtuanya, terletak di jalan Lembang No. 67 RT.011/RW.007 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Jakarta Pusat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jl. Lembang No. 65 (rumah Ibu Mira) dan Jl. Tegal No. 6
- Sebelah Timur : Jl. Tegal No. 8 (rumah bapak Lubis) & Jalan Latuharhary No. 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 M2**

(*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 M2** (*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 M2** (*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 Obyek 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

**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

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 obyek perkara ini (Jl. Lembang No. 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;

7. Bahwa rumah di Jalan Lembang No. 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 No. 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 obyek 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 KUHPerdara "*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 Sleebos pernah kehilangan surat-surat penting berupa :

- Surat rumah sertifikat Tanah Hak Milik No, 590 atas nama Edith Alma Sleebos yang terletak di Jl. Lembang No. 67 Menteng Jakarta Pusat.
- Akte kelahiran No. 138/1926 atas nama Edith Alma Sleebos. pada akhirnya almarhumah Ibu Edith membuat laporan kehilangan barang/surat-surat rumah ke POLDA METRO JAYA sesuai dengan laporan/pengaduan No. 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;

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

Hal 5 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rp. 500.000,- 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 No. 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 menunjukkan 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.

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 (obyek 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Dengan cara musyawarah keluarga 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 "Hariyadi 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 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;

Hal 7 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 obyek 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.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **Cq** Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan yang amar putusannya adalah 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 Sleebos;

3. Menetapkan harta sengketa berupa :
  - a. Sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590 seluas 623 M2 (enam ratus dua puluh tiga meter persegi) terletak di jalan Lembang No. 67 RT.011/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Sebelah Utara : Jl. Lembang No. 65 (rumah Dr. Mira) & Jl. Tegal No 6
- Sebelah Timur : Jl. Tegal No. 8 (rumah Bapak Lubis)
- Sebelah Barat : Jl. Lembang (jalan umum)
- Sebelah Selatan Jl. Latuharhary No. 6 (rumah ibu Ria Panggabean) Dan Jl. Latuharhary No. 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 Kahir Nomor C.1130 luas 153 M2 (seratus lima puluh tiga meter persegi)
- Persil Nomor 24.S.II Kahir Nomor C.1130 luas 568 M2 (lima ratus enam puluh delapan meter persegi)

Total luas tanah di Pasar Minggu 721 M2 (*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 Sleebos;

4. Menyatakan bahwa penguasaan sertifikat rumah di Jalan Lembang No. 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 No. 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 (obyek dalam perkara *aquo*) 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;

Hal 9 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

## **SUBSIDAIR**

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban, yang di dalamnya memuat Eksepsi dan Rekonpensi secara tertulis tertanggal 28 Juli 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **A. DALAM KONPENSI**

#### **I. 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 aquo (*Persona Standi In Judicio*)**

1. Bahwa inti gugatan Para Penggugat adalah menetapkan harta sengketa adalah sebagai harta warisan yang belum terbagi dari Almarhumah Ibu Edith Alma Sleenbos yakni berupa : (vide Petitum Gugatan angka 3 dalam Primair Gugatan)

- a. Sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590 seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan batas- batas :

- Sebelah Utara Jalan Lembang No. 65 (rumah Dr. Mira) & Jalan Tegal No. 6
- Sebelah Timur : Jalan Tegal No. 8 (rumah Bapak Lubis)
- Sebelah Barat : Jalan Lembang (jalan umum)
- Sebelah Selatan : Jalan Latuharhary No. 6 (rumah Ibu Ria Panggabean) dan Jalan Latuharhary No. 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 M2.
- Persil Nomor 24.S.II Kohir Nomor C.1130 dengan luas 568 M2.

2. Bahwa berdasarkan **Sertifikat Hak Milik No. 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri/DirJen. Agraria dan Transmigrasi tanggal 21 April 1967 No. 919/HM/67 (Bekas HGB No. 179/Menteng) dengan luas 623 M2.)

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 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT011 RW007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut **kepada Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III).**

4. Bahwa penjualan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/ Menteng seluas 623 M2 milik Ibu Edith Alma Sleenbos tersebut merupakan hak sepenuhnya Ibu Edith Alma Sleenbos, sehingga **jual beli tersebut telah sah menurut hukum dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdato.**

**Pasal 1320 KUH Perdata** 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.

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

5. Bahwa dengan dijualnya tanah dan bangunan tersebut, yakni sejak kesepakatan jual beli dibuat antara Ibu Edith Alma Sleenbos 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).**

6. Bahwa meskipun jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan berdasarkan akta jual beli di bawah tangan, namun berdasarkan ketentuan KUHPerdato 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 No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 27-5-1972 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

*"Ketentuan dalam Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tidak bermaksud untuk mengenyampingkan pasal-pasal dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli*

Hal 11 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No.952 K/Sip/1974 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

*"Syarat-syarat dalam PP No. 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 No. 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."*

7. Bahwa dengan demikian, tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang Nomor 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat merupakan milik Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III), **BUKAN merupakan obyek sengketa dalam perkara a quo dan BUKAN merupakan bagian harta warisan dari Ibu Edith Alma Sleebos 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 Sleebos.**

**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 tidaknya 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 Sleebos, 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 obyektif sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 1975 K/Pdt/1974 tanggal 29 April 1986, sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya 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

#### 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

rumah kepada Para Penggugat padahal sebelum wafat Ibu Edith Alma Sleebos 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 obyek 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 Sleebos.

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

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang telah Tergugat dan Para Turut Tergugat kemukakan pada Bagian Eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk serta diuraikan selengkapnyanya

Hal 13 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada bagian Pokok Perkara ini serta Tergugat dan Para Turut Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang Tergugat dan Para Turut Tergugat akui dengan tegas dan jelas.

2. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menyimpulkan isi gugatan Para Penggugat yang pada intinya sebagai berikut:

- 2.1. Para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris Almarhumah Edith Alma Sleebos.
- 2.2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat serta tanah dan bangunan yang terletak di Jalan AU P RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan merupakan harta warisan dari Almarhumah Edith Alma Sleebos yang harus dibagi.
- 2.3. Tindakan Tergugat menguasai surat-surat asli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No.67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat serta tanah dan bangunan yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- 2.4. Surat persetujuan penjualan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak meminta persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat I dan Penggugat II sebagai ahli waris.

3. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat benar mengakui dan tidak memungkirkan bahwa Almarhumah Edith Alma Sleebos meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris yakni:

- a. Dari hasil perkawinan dengan Hurkens :
  - James Robert Hurkens -> Penggugat I.
  - Donna Gaby Hurkens -> Penggugat II
- b. 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.

4. **Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 4.a adalah TIDAK BENAR.** yang menyatakan bahwa Almarhumah Edith memiliki sebuah rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 atas nama Edith Alma Sleebos yang diperoleh dari pemberian orang tuanya, terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.

Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No. 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 919/HM/67** (Bekas HGB No. 179/Menteng) dengan luas 623 M2 yang mana perolehannya terjadi pada saat pernikahan Ibu Edith Alma Sleebos dengan Zainal Abidin Zain masih berlangsung.

5. **Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 6 adalah TIDAK BENAR.**

yang menyatakan dengan telah meninggalnya Ibu Edith Alma Sleebos, maka tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat serta tanah dan bangunan yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan demi hukum jatuh kepada para ahli waris dan menjadi hak milik para ahli waris dari Almarhumah Edith Alma Sleebos.

**Faktanya, semasa hidupnya, Ibu Edith Aima Sleebos telah menjual tanah dan bangunan miliknya yakni Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut kepada Muhammad Anas Malla, SH., 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.**

6. **Bahwa selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Ibu Edith Alma Sleebos 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 Sleebos membutuhkan uang yang cukup banyak untuk biaya pengobatan dirinya yang relatif besar. Ibu Edith Alma Sleebos 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 No. 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 Sleebos 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, SH., LLM/Turut Tergugat III (suami Tergugat) untuk membeli tanah dan bangunan rumah miliknya yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut, sebab anak dan menantu yang lainnya tidak cukup mampu untuk membelinya.

7. **Bahwa pada tanggal 22 Juni 2000 dilakukan transaksi jual beli atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No.67 RT011 RW007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleebos selaku penjual dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) selaku**

Hal 15 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**pembeli** dengan harga Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang disaksikan juga oleh Penggugat III dan Turut Tergugat II.

Bahwa oleh karena itu, jual beli tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleenbos dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) adalah **sah menurut hukum karena telah memenuhi** ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdata, serta mengikat pihak penjual dan pembeli sebagai undang undang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata

- **Pasal 1320 KUHPerdata** 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 KUHPerdata** 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 KUHPerdata** menyatakan perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.

8. Bahwa ada 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 :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 27-5-1972 menyatakan : *"Ketentuan dalam Pasal 19 PP No.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 No.952 K/Sip/1974 menyatakan:" *syarat dalam PP No. 10 tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat- syarat untuk jual beli dalam KUHPerdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.*
- *Putusan Mahkamah Agung RI No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4-4-1976 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.*

9. **Bahwa dengan dijualnya tanah dan bangunan tersebut, yakni sejak kesepakatan jual beli dibuat antara Ibu Edith Alma Sleenbos selaku penjual dan Muhammad Anas Malla.SH., LLM. selaku pembeli, maka sejak tanggal 22 Juni 2000 bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623**

#### 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

**M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat BUKAN lagi milik Ibu Edith Alma Sreebos MELAINKAN milik Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III).**

**Bahwa dengan demikian secara yuridis, tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng BUKAN merupakan obyek sengketa dalam perkara a quo dan BUKAN merupakan bagian harta warisan yang ditinggalkan oleh Almarhumah Edith Alma Sreebos selaku Pewaris yang meninggal dunia pada tanggal 26 Juli 2011 yang harus dibagi kepada para ahli warisnya.**

10. Bahwa keberadaan Akta Jual Beli atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut dalam petitum Gugatan tidak dimintakan pembatalannya kepada Majelis Hakim. Hal ini berarti, **eksistensi Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 2000 telah diterima keabsahannya oleh Para Penggugat.**

11. **Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 8 adalah TIDAK BENAR,** yang intinya menyatakan surat Hak Milik Nomor 590/Menteng telah dititipkan kepada Tergugat oleh Ibu Edith Alma Sreebos sebelum beliau meninggal dunia, jelaslah perbuatan Tergugat yang mau menguasai surat rumah tersebut dan tidak mau memperlihatkan bahkan menyerahkan surat asli rumah kepada Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa faktanya, **sejak ditandatanganinya akta jual beli tanggal 22 Juni 2000 atas tanah dan rumah tersebut antara Ibu Edith Alma Sreebos dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III), maka Sertifikat Hak Milik Nomor 590/Menteng dan seluruh dokumen yang terkait diserahkan kepada pihak pembeli yaitu Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III).**

**Bahwa oleh karena itu, perbuatan Tergugat yang menguasai dan tidak mau menyerahkan kepada Para Penggugat, surat asli atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat BUKAN merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat adalah isteri dari Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) selaku pembeli/pemilik tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. Sehingga baik Tergugat maupun Turut Tergugat III selaku suami isteri berhak sepenuhnya untuk menguasai surat asli atas tanah dan bangunan miliknya.**

Bahwa selain itu perlu Tergugat sampaikan, bahwa sebelum Tergugat mengikuti suami yang berangkat dinas ke Tokyo Jepang, Ibu Edith telah menitipkan tas namun Tergugat tidak mengetahui isinya. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, tas tersebut dititipkan di Safe Deposit Box pada Bank BNI yang satu kuncinya dibawa oleh Tergugat dan satu lagi dipegang oleh Ibu Edith Alma Sreebos.

12. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Para Penggugat dalam angka 7 gugatannya, setelah Ibu Edith Alma Sreebos meninggal dunia, **Penggugat III telah menguasai secara fisik tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas**

Hal 17 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, **Jakarta Pusat tanpa ijin Tergugat dan Turut Tergugat III, bahkan Tergugat dan Turut Tergugat III dihalangi/tidak diperkenankan masuk oleh Penggugat III untuk memasuki rumah yang sudah menjadi miliknya. Oleh karena itu Penggugat III dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.**

Adapun dalil Tergugat dan Turut Tergugat III ini akan diuraikan secara lengkap dalam Gugatan Rekonpensi.

13. Bahwa **dalil Para Penggugat dalam angka 10 dan angka 11 adalah MENGADA ADA DAN TIDAK BERDASAR**, yang intinya menyatakan sekitar tahun 2005 Tergugat telah berusaha mengarahkan Ibu Edith Alma Sreebos untuk membuat akta Hibah Wasiat.

Notaril yang intinya apabila Ibu Edith meninggal dunia, maka harta warisannya akan diberikan kepada 4 (empat) orang anaknya dan saat itu juga Ibu Edith meminta kepada Notaris agar akta tersebut diganti dengan menyatakan bahwa anak Ibu Edith ada 6 (enam) orang.

Bahwa **faktanya**, yang datang ke kantor Notaris adalah Ibu Edith Alma Sreebos dan ke 4 (empat) anaknya dari Zainal Abidin Zain. Namun pada saat itu Tergugat dan Turut Tergugat II hanya menunggu di ruang tunggu sedangkan yang menghadap Notaris adalah Ibu Edith Alma Sreebos, Ashar Darius Zain (Turut Tergugat I) dan Arstica Rasmania Zain (Penggugat III). Adapun Tergugat dan Turut Tergugat II sama sekali tidak terlibat dan tidak memberikan masukan serta tidak mengetahui materi dari akta Hibah Wasiat Notaril tersebut. Oleh karena itu **dalil Para Penggugat yang tercantum dalam angka 10 dan angka 11 gugatannya sama sekali tidak berdasar dan mengada-ada.**

14. Bahwa **dalil Para Penggugat dalam angka 12 adalah TIDAK BENAR**, yang intinya menyatakan perbuatan Tergugat dengan membuat surat persetujuan dan izin penjualan atas bangunan berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Penggugat I dan Penggugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dalam transaksi jual beli atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut, **Ibu Edith Alma Sreebos tidak memerlukan izin maupun persetujuan dari anak-anaknya karena hal tersebut merupakan hak sepenuhnya dari Ibu Edith Alma Sreebos** selaku pemilik atas tanah dan bangunan tersebut.

Oleh karena itu, **Para Penggugat tidak berkewajiban untuk memberikan persetujuan terhadap dilakukannya penjualan** atas rumah berikut tanah Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut.

15. Bahwa **sahnya transaksi jual beli** atas rumah berikut tanah Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut **sama sekali**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tergantung pada ada tidaknya surat persetujuan penjualan dari Penggugat I dan Penggugat II atas rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut.

16. **Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 15 adalah TIDAK BENAR dan SANGAT TIDAK BERDASAR. Tergugat dan Para Turut Tergugat kembali menyatakan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat BUKAN lagi milik Ibu Edith Alma Sleebos MELAINKAN milik Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) SEHINGGA BUKAN merupakan harta warisan yang ditinggalkan oleh Almarhum Edith Alma Sleebos yang harus dibagi kepada para ahli warisnvasebagaimana telah diuraikan diatas.**

Faktanya, rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat **sudah dijualbelikan pada tanggal 22 Juni 2000 oleh Ibu Edith Alma Sleebos kepada Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III)** sehingga rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat **tidak untuk dijual dan tidak untuk dibagikan kepada para ahli waris almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos.**

17. Bahwa mengenai belum dibayarnya PBB atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut, menurut ketentuan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 12 tahun 1994, maka Penggugat III-lah selaku subyek pajak yang memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada negara, karena secara nyata telah menerima manfaat atas bumi dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No. 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut.

Adalah sangat tidak adil jika Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dibebankan kepada Tergugat dan Turut Tergugat III sebagai pemilik tanah dan bangunan, padahal Tergugat dan Turut Tergugat III sampai saat ini sama sekali tidak menghuni, tidak menikmati dan tidak menerima manfaat atas tanah dan bangunan yang dimilikinya tersebut.

18. Bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat sangat menghargai keinginan Para Penggugat untuk memperoleh haknya selaku ahli waris Almarhumah Edith Alma Sleebos, namun perolehannya harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

19. **Bahwa harta warisan yang ditinggalkan oleh Ibu Edith Alma Sleebos faktanya hanya berupa 3 (tiga) bidang tanah yang telah berdiri bangunan rumah dengan total luas tanah 881 M2 terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang terdiri dari :**

Hal 19 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 dengan luas 153 M2 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 Kohir Nomor C.1130 dengan luas 568 M2 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 No. C 1130 dengan luas 160 M2 dengan Akta Jual Beli No. 869, kwitansi pelunasan tanggal 25 Mei 1973.

20. **Bahwa sejak Ibu Edith Alma Sleetbos meninggal dunia, Tergugat 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 M2 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 dan Penggugat II. (vide angka 7 Gugatan)**

Selain menguasai harta warisan Ibu Edith Alma Sleetbos tersebut, **Penggugat I juga telah melakukan penjualan beberapa harta milik Ibu Edith Alma Sleetbos antara lain villa di Cisarua, Puncak, Kabupaten Bogor dan rumah di Depok serta menikmati hasil penjualannya tersebut.** Demikian juga Penggugat II telah menerima uang dari hasil menyewakan rumah yang terletak di Jalan Lembang No. 67 Menteng Jakarta Pusat (obyek perkara a quo) guna dibelikan rumah untuk keperluan Penggugat II.

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

21. **Bahwa pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah berdiri bangunan rumah dengan total luas tanah 881 M2 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 No. 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, Jakarta.

Kemudian berdasarkan Surat Tanda Cerai No. 131/1975 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya **tanggal 10 Mei 1975 perkawinan mereka putus karena perceraian.**

#### 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

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

22. Bahwa berdasarkan Pasal 852 KUHPdata, maka Penggugat I dan Penggugat II mewaris bersama dengan Tergugat, Para Turut Tergugat dan Penggugat III dari bagian pewarisan Almarhumah Edith Alma Sleebos (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 sebesar  $50\% : 6 = 8,33\%$  dari nilai harta warisan;
- Penggugat II sebesar  $50\% : 6 = 8,33\%$  dari nilai harta warisan;
- Penggugat III sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
- Tergugat sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
- Turut Tergugat I sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
- Turut Tergugat II sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;

23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang Tergugat dan Para Turut Tergugat uraikan di atas, Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim **menolak Gugatan** Para Penggugat, khususnya tuntutan yang berkaitan dengan kepemilikan dan ditetapkannya bangunan rumah berikut tanah Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sebagai harta warisan Almarhum Edith Alma Sleebos, sekaligus **menolak permohonan** Para Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).

## B. DALAM REKONPENSII

Bahwa Penggugat I Rekonpensi/semulaTergugat Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/ semula Turut Tergugat III Konpensi untuk selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonpensi dengan ini hendak mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/semula Penggugat III Konpensi berdasarkan fakta hukum dan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa yang telah Para Penggugat Rekonpensi kemukakan pada Bagian Eksepsi dan Bagian Pokok Perkara Dalam Konpensi di atas, mohon dianggap termasuk serta diuraikan selengkapny pada bagian Rekonpensi ini.
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, Almarhumah Edith Ama 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

Hal 21 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Sleenbos memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan **Sertifikat Hak Milik No. 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 No. 919/HM/67 (Bekas HGB No. 179/Menteng)** dengan luas 623 M2 yang mana perolehannya terjadi pada saat pernikahan Ibu Edith Alma Sleenbos dengan Zainal Abidin Zain masih berlangsung.

4. Bahwa namun faktanya, **semasa hidup**, Ibu Edith Alma Sleenbos telah menjual tanah dan bangunan miliknya yakni Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut kepada Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III). Oleh karena itu, tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng BUKAN merupakan harta warisan Almarhumah Edith Alma Sleenbos yang harus dibagi kepada para ahli warisnya.

5. Bahwa selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Ibu Edith Alma Sleenbos 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 Sleenbos membutuhkan uang yang cukup banyak untuk biaya pengobatan dirinya yang relatif besar. Ibu Edith Alma Sleenbos 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 No. 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 Sleenbos 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, SH., LLM/Turut Tergugat III (suami Tergugat) untuk membeli tanah dan bangunan rumah miliknya yang terletak di Jalan Lembang No.67 RT 011 RW007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut sebab anak dan menantu yang lainnya tidak cukup mampu untuk membelinya.

#### 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

6. Bahwa pada tanggal 22 Juni 2000 dilakukan transaksi jual beli atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleenbos selaku penjual dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Turut Tergugat III) selaku pembeli dengan harga Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang disaksikan juga oleh Penggugat III dan Turut Tergugat II.

7. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi adalah pasangan suami istri yang sah berdasarkan Akta Perkawinan/Surat Nikah Nomor 1251/06/11/94 tanggal 12 Maret 1994 sehingga Para Penggugat Rekonpensi secara hukum memiliki hak yang sama atas bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang telah mereka beli dari Ibu Edith Alma Sleenbos.

8. Bahwa oleh karena itu, jual beli tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara Ibu Edith Alma Sleenbos 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 No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 27-5-1972 menyatakan : *"Ketentuan dalam Pasal 19 PP No.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 No.952 K/Sip/1974 menyatakan Syarat-syarat dalam PP No. 10 tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli

Hal 23 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam KUHPerdara/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.

- Putusan Mahkamah Agung RI No.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 sejak tanggal 22 Juni 2000 bangunan rumah berikut tanah Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat **BUKAN lagi milik Ibu Edith Alma Sleetbos MELAINKAN milik Muhammad Anas Malla, SH.. LLM. (Turut Tergugat III).**

Bahwa dengan demikian secara yuridis, tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng **BUKAN merupakan obyek 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, SH., LLM. (ic. Penggugat II Rekonpensi) **sudah membeli** tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut namun Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (ic. Penggugat II Rekonpensi) **tidak dapat memanfaatkan dan menghuni rumah tersebut.**

Bahkan **Tergugat Rekonpensi telah menguasai secara fisik** tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat **tanpa izin dari Para Penggugat Rekonpensi.** Bahkan **Para Penggugat Rekonpensi dihalangi/tidak diperkenankan masuk oleh Tergugat Rekonpensi untuk memasuki rumah yang sudah menjadi miliknya.** Oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut dapat dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

12. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut nyata dan jelas merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonpensi selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut, maka menurut hukum Para Penggugat Rekonpensi berhak menuntut **ganti rugi** kepada Tergugat Rekonpensi dan meminta pengosongan atas tanah dan bangunan tersebut.

13. Bahwa adapun kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonpensi karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi, sudah sepantasnya jika **Tergugat Rekonpensi dihukum membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonpensi yang apabila dihitung dengan uang sewa rumah tersebut** dimanfaatkan oleh Para Penggugat Rekonpensi, 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,-/tahun

#### 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

- Uang sewa selama 5 tahun =  $(5 \times \text{Rp } 400.000.000)$  = Rp  
2.000.000.000,-
- Bunga sewa tahun 1 =  $(12\% \times \text{Rp } 400.000.000,-)$  = Rp  
48.000.000,-
- Bunga sewa tahun 2 =  $(12\% \times \text{Rp } 800.000.000,-)$ ..... =..... Rp  
96.000.000,-
- Bunga sewa tahun 3 =  $(12\% \times \text{Rp } 1.200.000.000)$ ..... = Rp  
144.000.000,-
- Bunga sewa tahun 4 =  $(12\% \times \text{Rp } 1.600.000.000)$ ..... = Rp  
192.000.000.000,-
- Bunga sewa tahun 5 =  $(12\% \times \text{Rp } 2.000.000.000)$ ..... = Rp  
250.000.000,-

**Total Kerugian dari uang sewa..... Rp. 2.730.000.000,-**

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

14. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi mohon agar kiranya Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan rumah tersebut dan apabila Tergugat Rekonpensi lalai, mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk **membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari** kepada Para Penggugat Rekonpensi selama Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakannya dan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*u it 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 M2 yang terletak di Jalan AUP RT 006 RW 010 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yaitu :

- Persil Nomor 25.D.III Kahir Nomor C.1130 dengan luas 153 M2 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 M2 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 No. C 1130 dengan luas 160 M2 dengan Akta Jual Beli No. 869, kwitansi pelunasan tanggal 25 Mei 1973.

24. Bahwa sejak Ibu Edith Alma Sleebos meninggal dunia, Penggugat I Rekonpensi 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 M2 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 Konpensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## dan Penggugat II Kompensi sebagaimana didalilkan dalam Gugatan Kompensi. (vide angka 7 Gugatan)

Selain menguasai harta warisan Ibu Edith Alma Sleebos tersebut, **Penggugat I Kompensi juga telah melakukan penjualan beberapa harta milik Ibu Edith Alma Sleebos antara lain villa di Cibulan, Kabupaten Bogor dan rumah di Depok serta menikmati hasil penjualannya tersebut.** Demikian juga Penggugat II Kompensi telah menerima uang dari hasil menyewakan rumah yang terletak di Jalan Lembang No. 67 Menteng Jakarta Pusat (obyek perkara a quo) guna dibelikan rumah untuk keperluan Penggugat II Kompensi.

Bahwa Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi benar-benar telah memanfaatkan kondisi Penggugat I Rekonpensi dan adik-adiknya yang saat itu masih kecil dan mengabaikan hak dari anak-anak Zainal Abidin Zain dengan Ibu Edith Alma Sleebos.

25. Bahwa pembelian atas 3 (tiga) bidang tanah yang telah berdiri bangunan rumah dengan total luas tanah 881 M2 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 Sleebos dengan Zainal Abidin Zain.**

Berdasarkan Akta Perkawinan Campuran No. 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 Sleebos** di Penghulu Kecamatan Gambir, Jakarta. Kemudian berdasarkan Surat Tanda Cerai No. 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 Sleebos dengan Zainal Abidin Zain yang bukan merupakan hak Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi, kecuali pewarisan dari Almarhumah Edith Alma Sleebos (1/2 bagian saja dan dibagi rata kepada 6 (enam) ahli waris Ibu Edith).

26. Bahwa berdasarkan Pasal 852 KUHPerdara, maka Penggugat I Kompensi dan Penggugat II Kompensi mewaris dengan Penggugat I Rekonpensi, Turut Tergugat I Kompensi, Turut Tergugat II Kompensi dan Tergugat Rekonpensi dari bagian pewarisan Almarhumah Edith Alma Sleebos (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, procentase pembagian masing-masing pihak yaitu:

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

### 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

20,83% dari nilai harta warisan;

Berdasarkan seluruh uraian Para Penggugat Rekonpensi/ic. Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat III Kompensi dan Para Turut Tergugat Kompensi sebagaimana dikemukakan pada Bagian Kompensi dan Bagian Rekonpensi tersebut di atas, Para Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat III Kompensi dan Para Turut Tergugat Kompensi mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutus sebagai berikut:

## **A. DALAM KONPENSI**

### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa jual beli atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang dilakukan tanggal 22 Juni 2000 antara Ibu Edith Alma Sleenbos dengan Muhammad Anas Malla, SH., LL.M. (Turut Tergugat III) adalah sah menurut hukum.
3. Menetapkan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Muhammad Anas Malla, SH., LL.M. (Turut Tergugat III Kompensi).
4. Menetapkan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tidak termasuk harta warisan dari Almarhumah Ibu Edith Ama Sleenbos.
5. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan dengan total luas tanah 881 M2 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 Sleenbos, yaitu :
  - Persil Nomor 25.D.III Kohir Nomor C.1130 dengan luas 153 M2 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 Kohir Nomor C.1130 dengan luas 568 M2 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 842-PSM/1973 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah wilayah Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

Hal 27 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persil Nomor 25 D III Girik No. C 1130 dengan luas 160 M2 dengan Akta Jual Beli No. 869, kwitansi pelunasan tanggal 25 Mei 1973.
6. Menetapkan bahwa prosentase pembagian masing-masing pihak yaitu:
- Penggugat I sebesar  $50\% : 6 = 8,33\%$  dari nilai harta warisan;
  - Penggugat II sebesar  $50\% : 6 = 8,33\%$  dari nilai harta warisan;
  - Penggugat III sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
  - Tergugat sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
  - Turut Tergugat I sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
  - Turut Tergugat II sebesar  $(50\% : 6) + (50\% : 4) = 8,33\% + 12,5\% = 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **B. DALAM REKONPENSİ**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa jual beli atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang dilakukan tanggal 22 Juni 2000 antara Ibu Edith Alma Sleebos dengan Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Penggugat II Rekonsensi) adalah sah menurut hukum.
3. Menetapkan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Muhammad Anas Malla, SH., LLM. (Penggugat II Rekonsensi).
4. Menetapkan bahwa tanah dan bangunan Hak Milik No. 590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 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 Rekonsensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Rekonsensi.
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp 2.730.000.000,- (dua milyar 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 No. 67 Menteng, Jakarta Pusat tersebut secara tunai dan sekaligus.

### 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

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan Hak Milik No.590/Menteng seluas 623 M2 yang terletak di Jalan Lembang No. 67 RT 011 RW 007 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Para Penggugat Rekonpensi selama Tergugat Rekonpensi 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 881 M2 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 Sleebos, yaitu :
  - Persil Nomor 25.D.III Kahir Nomor C.1130 dengan luas 153 M2 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 M2 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 No. C 1130 dengan luas 160 M2 dengan Akta Jual Beli No. 869, kwitansi pelunasan tanggal 25 Mei 1973.
11. Menetapkan bahwa procentase pembagian masing-masing pihak yaitu:
  - Penggugat I Konpensi ->  $50\% : 6 = 8,33\%$  dari nilai harta warisan;
  - Penggugat II Konpensi->  $50\% : 6 = 8,33\%$  dari nilai harta warisan; -
  - Tergugat Rekonpensi->  $(50\% : 6)+(50\% : 4) = 8,33\%+12,5\%$   
 $= 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
  - Penggugat I Rekonpensi->  $(50\% : 6)+(50\% : 4) = 8,33\%+12,5\%$   
 $= 20,83\%$  dari nilai harta warisan;
  - Turut Tergugat I Konpensi ->  $(50\% : 6)+(50\% : 4) = 8,33\%+12,5\% =$   
 $20,83\%$  dari nilai harta warisan;
  - Turut Tergugat II Konpensi ->  $(50\% : 6)+(50\% : 4) = 8,33\%+12,5\% =$   
 $20,83\%$  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 Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Hal 29 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diputus tanggal 17 Nopember 2015, Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut

## Dalam Kompensi

### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat.

### Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- 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 Sleenbos;
- Menetapkan obyek 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Rumah Bapak Dadang dan Bapak Aries

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

- 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 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 obyek sengketa sebagai harta warisan kepada semua Ahli Waris Almarhumah Ibu Edith Alma Sleebos;
- 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 Rekonpensi

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

## Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menyatakan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 641.000,- (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Telah membaca:

1. Akte Permohonan Banding . Nomor : 213/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor : 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 26 Nopember 2015 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.,MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan

Hal 31 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 17  
Nopember 2015 ;

2. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding I semula Penggugat I Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor 213/SRT.PDT. BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 15 Pebruari 2016;
3. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding II semula Penggugat II Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor 213/SRT.PDT. BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 15 Pebruari 2016;
4. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding III semula Penggugat III Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor 213/SRT.PDT. BDG/2015/PN.JKT.PST tanggal 15 Pebruari 2016;
5. Akte Tanda Terima Penyerahan Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat tanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh H. Edy Nasution, SH.,MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
6. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding I semula Pengugat I Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 15 Pebruari 2016;
7. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding II semula Pengugat II Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 15 Pebruari 2016;
8. Relas pemberitahuan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding III semula Pengugat III Nomor 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tanggal 15 Pebruari 2016;
9. Akte Tanda Terima Penyerahan Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 1 Maret 2016 yang dibuat oleh Hj. Watty Wiarti, SH.,MH, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
10. Surat Mohon bantuan pemberitahuan kontra memori banding kepada Para Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat Nomor W10.U1/3484/HT.02.03.16.04.VR tanggal 2 Maret 2016 yang dibuat oleh Hj. Watty Wiarti, SH.,MH, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
11. Relas pemberitahuan mempelajari berkas banding kepada Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Mohon bantuan pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Para Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat Nomor W10.U1/3485/HT.02.03.16.04.VR tanggal 2

#### 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

Maret 2016 dan kepada Terbanding I semula Penggugat I tanggal 15 Pebruari 2016, Terbanding II semula Penggugat II tanggal 15 Pebruari 2016 dan kepada Terbanding III semula Penggugat III tanggal 15 Pebruari 2016 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan Pemanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Dalam Kompensi.

Dalam Eksepsi.

1. Bahwa Pemanding keberatan atas pertimbangan judex factie yang mana keberatan eksepsi dalam gugatan kompensi yang diajukan dinyatakan ditolak;
2. Bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum karena gugatan Para Terbanding (semula Para Penggugat) tidak memenuhi syarat suatu kumulasi obyektif sebagaimana putusan mahkamah Agung RI No. 1652 K/Sip/1975 tanggal 22 September 1976;

Dalam Pokok Perkara.

1. Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum karena salah satu pertimbangan hukumnya berdasarkan kepada keterangan saksi yang tidak melihat langsung, tidak mendengar langsung dan tidak mengalami sendiri suatu peristiwa atau keadaan (Testimonium De Auditu);
2. Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum karena salah satu pertimbangan hukumnya berdasarkan kepada alat bukti berupa persangkaan hakim atau kesimpulan hakim yang keliru dan tidak tepat;
3. Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum karena telah mengabaikan bahkan tidak mempertimbangkan bukti tertulis berupa akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Dalam Rekonpensi

Hal 33 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pembanding kebaratan atas pertimbangan Judex Factie yang mengambil alih pertimbangan dalam gugatan kompetensi yang menyatakan gugatan rekonsensi yang diajukan Pembanding dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya menyatakan sependapat dengan amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama serta dapat menerima seluruh pertimbangan judex factie dalam putusannya;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST tertanggal 17 Nopember 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan telah diuraikan keberatan terhadap pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai judex factie yang telah salah dalam menerapkan hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan-keberatan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan-keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar dan beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar dan memenuhi rasa keadilan maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 Nopember 2015 Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat dan para turut Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 Nopember 2015 Nomor : 174/PDT.G/2015/PN.JKT.PST yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **KAMIS** tanggal **23 JUNI 2016** oleh kami **JOHANES SUHADI, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AMIR MADDI, SH.,MH** dan **Dr. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 275/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 12 Mei 2016 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **Dra. EMMI ANEKA, SH.,MH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 275/PDT/2016/PT.DKI tanggal 29 April 2016, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

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

**JOHANES SUHADI, SH.,MH**

Hal 35 Put.No.275/PDT/2016/PT.DKI



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

**Dr. SISWANDRIYONO, SH.,M.Hum**

**PANITERA PENGGANTI**

**Dra. EMMI ANEKA, SH.,MH,**

Rincian Biaya Banding :

- |    |                   |               |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai     | :Rp6000,00    |
| 2. | Biaya Redaksi     | :Rp5000,00    |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah )