



PUTUSAN
Nomor 2082 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. Rr. MARIJATI MOERDIONO, bertempat tinggal di Jalan Kertanegara Nomor 17, RT.004/RW.002, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. Ir. MARDIANA ESTILISTIATI. M.Hum., bertempat tinggal di Jalan Pondok Hijau VI, Nomor 28 Pondok Indah, Jakarta Selatan;
3. Ir. INDRAWAN BUDI PRASETYA, bertempat tinggal di Jalan Pringgondani, Nomor 15 Cilandak, Pondok Labu, Jakarta Selatan;
4. Ny. NUR RAHMAWATI, bertempat tinggal di Jalan Curug Raya D, Nomor 84, RT.005/RW.001, Pondok Gede, Bekasi;
Dalam hal ini mewakili anak-anaknya yang masih dibawah umur yaitu:
 - 4.1. ADI PRATOMO, bertempat tinggal di Jalan Curug Raya D, Nomor 84, RT.005/RW.001, Pondok Gede, Bekasi;
 - 4.2. AGUNG RACHMANTO, bertempat tinggal di Jalan Curug Raya D, Nomor 84, RT.005/RW.001, Pondok Gede, Bekasi;
 - 4.3. ADHERA NUNGKI LARASWATI, bertempat tinggal di Jalan Curug Raya D, Nomor 84, RT.005/RW.001, Pondok Gede, Bekasi;

Semuanya adalah Ahli Waris dari Drs. Moerdiono Bin Sukadji Soekomihardjo (Alm), berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012. Dalam hal ini memberi kuasa kepada H. KRH. Henry Yosodiningrat, S.H., dan kawan-kawan. Para Advokat dari Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners, berkantor di Hotel Kartika Chandra, Office Building 5th Floor, Jalan Gatot Subroto, Jakarta 12060, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

Hal. 1 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



lawan

NY. SURYATI MOERWIBOWO, S.H., bertempat tinggal di Jalan Petogogan II, Nomor 16 Blok A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gajah Bharata Willy Agus R, S.H., Advokat berkantor di Jalan Barito 1 Nomor 9, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Hukum telah menetapkan, bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Drs. Moerdiono bin Sukaji Soekamihardjo (Alm), yang telah meninggal dunia pada tanggal 7 Oktober 2011, di Gleaneagles Hospital Singapura;
2. Ketentuan hukum mengenai hal tersebut pada angka 1 di atas, adalah berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012 (*vide* Bukti P-1);
3. Bahwa salah satu harta Warisan Drs. Moerdiono (Alm) adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. Bahwa semasa hidupnya Drs. Moerdiono bin Sukaji Soekamihardjo (Alm) telah menggunakan jasa Tergugat selaku Notaris untuk mengurus diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut pada angka 3 di atas di Kantor BPN Jakarta Selatan karena sertifikat tanah dimaksud hilang, dan sekaligus untuk mengurus peningkatan status hak atas tanah dimaksud;
5. Bahwa pengurusan sertifikat tanah yang dilakukan oleh Tergugat di BPN Jakarta Selatan sesuai dengan pengakuan Tergugat dalam suratnya kepada Kuasa Para Penggugat, saat ini telah selesai dan sertifikat dimaksud ada ditangan Tergugat; Pengakuan Tergugat bahwa pengurusan sertifikat tanah tersebut di atas telah dan sertifikat tanah dimaksud ada ditangan Tergugat kami ajukan sebagai bukti dalam perkara ini dengan kode Bukti P-8;
6. Bahwa oleh karena Drs. Moerdiono bin Sukaji Soekamihardjo telah meninggal dunia, maka secara hukum, sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor

Hal. 2 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tersebut, merupakan harta Warisan yang menjadi hak dari Para Ahli Warisnya, dalam hal ini adalah Para Penggugat (sebagaimana telah ditetapkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012);

7. Bahwa oleh karena pengurusan Sertipikat Tanah tersebut di atas telah selesai pengurusannya oleh Tergugat, maka Para Penggugat berhak untuk meminta dan menerima Sertipikat tanah dimaksud dari Tergugat, disertai kewajiban untuk membayar kepada Tergugat, atas honorarium dan biaya-biaya terkait dengan pengurusan Sertipikat dimaksud. Sehingga dengan demikian maka Tergugat wajib untuk menyerahkan Sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat;
8. Bahwa sehubungan dengan hak dan kewajiban antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut pada angka 7 di atas, Para Penggugat melalui kuasanya berkali-kali telah meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat. Permintaan Para Penggugat tersebut disertai dengan kesanggupannya untuk membayar honorarium Notaris (Tergugat) dan biaya-biaya terkait dengan pengurusan sertipikat tersebut; Permintaan tersebut di atas disampaikan dengan Surat HY.KC.017.03. 2012., tanggal 26 Maret 2012 (*vide* bukti P-2);
9. Bahwa permintaan tersebut pada angka 8 di atas tidak ditanggapi oleh Tergugat oleh karenanya Para Penggugat kembali meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan sertipikat dimaksud yaitu dengan Surat HY.KC.019.04.2012 tanggal 12 April 2012 (*vide* bukti P-3);
10. Bahwa terhadap surat-surat Penggugat tersebut pada angka 8 dan 9 di atas, Tergugat telah menanggapi yang pada pokoknya:
 - 10.1. "Meminta kepada Kuasa Para Penggugat untuk mengirimkan copy Surat Kuasa dari Para Ahli Waris Drs. Moerdiono";
 - 10.2. "Meminta kepada Kuasa Para Penggugat untuk mengirimkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012, yang isinya mengenai Penetapan Ahli Waris Alm Drs. Moerdiono (Fatwa Waris)";
 - 10.3. Setelah hal tersebut di atas dipenuhi, maka Tergugat baru akan bertemu dengan Kuasa Para Ahli Waris Drs. Moerdiono (Para Penggugat); Tanggapan Tergugat tersebut di atas disampaikan dalam suratnya yaitu Surat nomor 4/N/IV/2012., tanggal 19 April 2012, (*vide* Bukti P.4);
11. Bahwa sehubungan dengan permintaan Tergugat tersebut pada angka 10.1

Hal. 3 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan angka 10.2 di atas, Para Penggugat melalui kuasanya telah memenuhi permintaan itu yang dilampirkan dalam suratnya Nomor HY.KC.21.04. 2012., tanggal 23 April 2012 (*vide* bukti P-5);

12. Bahwa setelah Para Penggugat memenuhi permintaan Tergugat sebagaimana diuraikan pada angka 10.1 dan angka 10.2 di atas, dan/atau setelah Tergugat menerima copy Surat Kuasa dari Para Ahli Waris Drs. Moerdiono bin Sukaji Soekomihardjo kepada Lawa Firm Henry Yosodiningrat & Partners (selaku kuasanya) dan menerima copy Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan nomor 234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012, mengenai Para Ahli Waris Alm. Drs. Moerdiono bin Sukaji Soekomihardjo yang telah meninggal dunia tanggal 7 Oktober 2011, Tergugat tetap tidak mau menyerahkan sertifikat tanah yang dimaksud dalam perkara ini, dengan alasan dan/atau meminta kuasa Para Penggugat untuk membuat Surat Kuasa dalam bentuk Akta Notaril, yang dibuat dihadapan salah seorang Notaris dari Pengurus Daerah Jakarta Selatan;

Setelah keinginan Tergugat dipenuhi dalam hal ini kepadanya diperlihatkan Surat Kuasa dalam bentuk Akta Notaris, Tergugat berjanji akan menyerahkan Sertipikat Rumah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23 Kebayoran Baru Jakarta Selatan (Sertipikat yang dimaksud dalam perkara ini), dengan permintaan disertai sekaligus pembayaran biaya yang timbul akibat pengurusan sertipikat tersebut;

Selain itu, Tergugat meminta kepada Kuasa Para Penggugat untuk dilakukan "pra pertemuan" terlebih dahulu dengan Tergugat, mengenai waktu dan tempatnya diserahkan kepada Kuasa Para Penggugat untuk menentukannya; Hal-hal tersebut di atas, disampaikan oleh Tergugat dalam suratnya kepada Kuasa Para Penggugat, yaitu Surat Nomor 6/N/IV/2012., tanggal 27 April 2012 (*vide* bukti P-6);

13. Bahwa sehubungan dengan permintaan Tergugat tersebut pada angka 12 di atas, Kuasa Para Penggugat telah menyampaikan Tanggapan yang pada pokoknya:

13.1. Bahwa permintaan Tergugat agar Kuasa dari Para Ahli Waris Drs. Moerdiono kepada Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners dibuat dalam bentuk Akta Notaril, yang dibuat dihadapan salah seorang Notaris dari Pengurus Daerah Jakarta Selatan, tidak ada dasar hukumnya, yaitu dengan menunjuk pada ketentuan Pasal 1793 KUHPerdara;

13.2. Para Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengajukan jumlah

Hal. 4 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014

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)



serta perincian yang harus dibayar oleh Para Ahli Waris Drs. Moerdiono bin Sukaji Soekomihardjo (Para Penggugat) terkait dengan biaya pengurusan sertipikat tersebut dalam perkara ini;

13.3. Kuasa Para Penggugat telah meluangkan waktu untuk bertemu dengan Tergugat di Kantor Law Firm Henry Yosodiningrat & Partners pada hari Rabu tanggal 9 Mei 2012;

13.4. Meminta kepada Tergugat agar berpegang teguh pada kehormatan Profesi disertai komitmen moral dalam melaksanakan pekerjaan, dalam hal ini terkait dengan pengurusan Sertipikat Tanah di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Hal-hal tersebut di atas. disampaikan oleh Kuasa Para Penggugat dalam suratnya kepada Tergugat, yaitu Surat Nomor HY.KC.023.05.2012., tanggal 3 Mei 2012, (*vide bukti P-7*);

Tentang Iktikad Buruk dan perbuatan melawan hukum Tergugat:

14. Bahwa setelah Kuasa Para Penggugat menyampaikan pendapat hukum tersebut pada angka 13.1 di atas dan menyatakan kesanggupan untuk membayar honorarium, serta meminta perincian yang harus dibayar oleh Para Ahli Waris Drs. Moerdiono (Para Penggugat) kepada Tergugat terkait dengan biaya pengurusan sertipikat tersebut dalam perkara ini (tersebut pada angka 13.2) dan meluangkan waktu untuk bertemu dengan Tergugat (tersebut pada angka 13.3), Tergugat justru telah menunjukkan iktikad buruknya dan menolak untuk menyerahkan sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

15. Bahwa iktikad buruk dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut pada angka 14 di atas, sebagaimana dinyatakan dalam suratnya kepada Kuasa Para Penggugat, yaitu surat Nomor 4/NA//2012., tanggal 9 Mei 2012, (*vide bukti P-8*);

16. Bahwa dalam surat Tergugat tersebut pada angka 15 (*bukti P-8*), secara tegas Tergugat menolak untuk menyerahkan sertipikat dimaksud dengan dalih yang bukan merupakan alasan hukum yang sah, tertulis dan kami kutip sebagai berikut:

- “Karena adanya Putusan MK Nomor 46/PPU-VI/11/2010., tanggal 17 Februari 2012 dan adanya permohonan yang telah masuk di Pengadilan yang dalam waktu dekat tidak terlalu lama akan terbit suatu keputusan baru atas hal tersebut, sehingga kami berasumsi untuk lebih baik menunggu saja untuk menjadi jelas adanya”;
- “Karena bagaimanapun sertipikat yang tadinya milik seseorang akan

Hal. 5 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi “kepemilikan bersama”;

- “Sebagai warga negara yang baik kami akan patuh dan setia untuk memenuhi prosedur hukum dan pada waktunya sertipikat tersebut pasti akan kami serahkan kepada yang berhak”;
- “Untuk diketahui sertipikat tersebut tetap kami pegang/simpan dan merupakan jaminan yang aman bagi siapapun”;

17. Dalih Tergugat tersebut pada angka 16 di atas, bukan merupakan alasan hukum yang sah bagi dirinya untuk menolak permintaan Para Penggugat agar menyerahkan sertipikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Para Penggugat, karena:

17.1. Tergugat tidak menjelaskan apa hubungan antara Putusan MK Nomor 46/PPU-VIII/2010., tanggal 17 Februari 2012, dengan penyerahan sertipikat tanah dimaksud kepada Para Penggugat;

17.2. Tergugat tidak menjelaskan mengenai permohonan apa yang telah masuk ke Pengadilan;

- Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama mana?
- Siapa Pemohon?
- Siapa Termohon?
- Permohonan tentang apa?
- Akan ada putusan baru mengenai hal apa?
- Kapan ada putusan baru dalam perkara permohonan itu?
- Sampai kapan Tergugat akan menunggu dan baru akan menyerahkan sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat?
- Kalimat yang menyatakan “karena bagaimanapun sertipikat yang tadinya milik seseorang akan menjadi “kepemilikan bersama”, tidak menyebut “Kepemilikan bersama” antara Para Ahli Waris Drs. Moerdiono bin Sukadji Soekomihardjo dengan siapa?

18. Berdasarkan uraian tersebut pada angka 17 di atas, maka dalih Tergugat tersebut pada angka 16 di atas, bukan merupakan alasan hukum yang sah, oleh karenanya perbuatan Tergugat berupa tidak menyerahkan sertipikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Karena Tergugat telah tidak melaksanakan sesuatu yang merupakan kewajiban hukumnya dalam hak ini menyerahkan sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat meskipun Para Penggugat telah meminta dan menyanggupi untuk membayar

Hal. 6 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



honorarium dan biaya-biaya terkait dengan pengurusan sertipikat tersebut;

19. Perbuatan Tergugat tersebut pada angka 18 di atas, adalah perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak Para Penggugat dan bertentangan dengan kewajiban hukum yang ada pada Tergugat serta bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat, karen tidak memperhatikan kepentingan orang lain dalam hal ini kepentingan Para Penggugat selaku orang yang berhak menurut hukum atas sertipikat tanah dimaksud, yaitu sebagai Ahli Waris yang sah dari Drs. Moerdiono bin Sukadji Soekomihardjo (Alm) sebagaimana telah ditetapkan menurut hukum berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012;

20. Bahwa sehubungan dengan permintaan Para Penggugat kepada Tergugat untuk menyerahkan sertipikat dimaksud kepada Para Penggugat dalam gugatan ini secara tegas Para Penggugat menyatakan kesanggupan untuk membayar honorarium Notaris (Tergugat), untuk pekerjaan mengurus penggantian Sertipikat yang hilang dan sekaligus untuk mengurus peningkatan status hak atas tanah dimaksud, pada Kantor BPN Jakarta Selatan dalam jumlah yang patut dan adil sesuai dengan standar Notaris yang berlaku secara umum, termasuk biaya resmi yang telah dikeluarkan Tergugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan terkait dengan pengurusan sertipikat tanah dalam perkara *a quo*, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang keduanya adalah sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

Permohonan Provisi:

- Bahwa oleh karena Para Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak menurut hukum atas sebidang tanah atas nama Drs. Moerdiono setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berikut sertipikatnya (yang dikuasai oleh Tergugat), hak mana dalam dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti sesuai dengan Pasal 180 (1) HIR yaitu berupa akta otentik yang berupa Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012, (Bukti P-1) dan juga tanda tangannya sebagaimana Bukti P-2 sampai dengan P-8 tersebut di atas, maka untuk menghindari agar tidak terjadi penyalahgunaan atas sertipikat tanah dimaksud oleh Tergugat atau oleh pihak lainnya sehingga semakin merugikan Para Penggugat. Oleh karenanya cukup berlasan bagi Para Penggugat untuk meminta putusan dalam provisi, yaitu sementara perkara ini berlangsung, memerintahkan

Hal. 7 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, kepada Para Penggugat melalui kuasanya meskipun ada upaya hukum baik banding, kasasi maupun perlawanan/bantahan;

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

Dalam Provisi:

- Sementara perkara ini berlangsung, memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, kepada Para Penggugat melalui kuasanya meskipun ada upaya hukum baik banding, kasasi maupun perlawanan/bantahan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Memutuskan, menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memutuskan menyatakan bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012, Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Drs. Moerdiono bin Sukadji Soekomihardjo;
3. Memutuskan, menyatakan bahwa Para Penggugat adalah yang berhak satu-satunya atas harta peninggalan Almarhum Drs. Moerdiono bin Sukadji Soekomihardjo berupa sebidang tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. Memutuskan, menyatakan bahwa atas permintaan Almarhum Drs. Moerdiono (semasa hidupnya), Tergugat telah mengurus diterbitkannya sertifikat baru atas tanah milik Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya, Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan karena sertifikat yang lama hilang dan juga mengurus peningkatan status hak atas tanah dimaksud;
5. Memutuskan, menyatakan bahwa oleh karena pengurusan sertifikat atas tanah milik Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan telah selesai dilakukan oleh Tergugat, dan sertifikat tanah dimaksud telah berada ditangan Tergugat, maka Tergugat wajib untuk menyerahkan sertifikat tanah dimaksud kepada Para Penggugat selaku

Hal. 8 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



yang berhak;

6. Memutuskan, menyatakan bahwa Para Penggugat wajib untuk membayar kepada Tergugat honorarium Notaris (Tergugat) dalam melakukan pengurusan/penggantian sertifikat di BPN Jakarta Selatan atas sertifikat yang hilang tersebut, dan pengurusan peningkatan status hak atas tanah, termasuk biaya resmi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, terkait dengan pengurusan sertifikat tanah setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
7. Memutuskan, menyatakan bahwa perbuatan Tergugat tidak menyerahkan sertifikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Para Penggugat, meskipun telah diminta oleh Para Penggugat disertai kesanggupan Para Penggugat untuk membayar honorarium dan biaya-biaya resmi di BPN Jakarta Selatan terkait penerbitan sertifikat baru dimaksud, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Memutuskan, menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Para Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari kalender setelah putusan ini diucapkan;
9. Memutuskan, menghukum Para Penggugat untuk membayar kepada Tergugat honorarium Notaris (Tergugat) dalam melakukan pengurusan/penggantian sertifikat di BPN Jakarta Selatan atas sertifikat yang hilang sekaligus untuk mengurus peningkatan status hak atas tanah tersebut, termasuk biaya resmi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan terkait dengan pengurusan sertifikat tanah dalam perkara *a quo*, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
10. Memutuskan, menyatakan menguatkan putusan dalam provisi;
11. Memutuskan, menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum baik banding, kasasi maupun perlawanan/bantahan;
12. Memutuskan, menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul menurut hukum dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Hal. 9 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Rekonsensi:

Bahwa Tergugat dengan ini mengajukan gugat balik (Rekonsensi) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam konvensi sehingga jawaban dalam konvensi juga merupakan bagian dari gugatan rekonsensi, sehingga Tergugat selanjutnya dalam rekonsensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonsensi sedangkan Para Penggugat Konvensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi;

1. Penggugat Rekonsensi telah selesai dalam Pengurusan Penerbitan Sertipikat Pengganti atas SHGB Nomor 436/Selong., dan Peningkatan Status Tanah SHGB Nomor 436/Selong., yang terletak di Jalan Sriwijaya Raya Nomor 23, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan diterbitkannya SHM Nomor 952/Selong., atas nama Drs. Moerdiono;

1.1. Bahwa Penggugat Rekonsensi telah selesai melakukan pengurusan penerbitan sertipikat tanah dan peningkatan status tanah yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Drs. Moerdiono, yaitu dengan telah diterbitkannya SHM Nomor 952/Selong;

1.2. Bahwa Penggugat Rekonsensi dalam mengurus sertipikat tanah tersebut berdasarkan surat kuasa yang ditandatangani oleh Drs. Moerdiono pada tanggal 25 Januari 2011;

1.3. Bahwa adapun proses pembuatan sertipikat yang hilang tersebut adalah sebagai berikut:

a. Penggugat Rekonsensi setelah adanya surat kuasa dari (Alm) Dr. Moerdiono dan Surat Pernyataan Kehilangan dari (Alm) Drs. Moerdiono (*vide* bukti T-3a) Tergugat pada tanggal 29 Januari 2011, (*vide* bukti T-2) membuat Laporan Polisi di Polres Jakarta Selatan perihal hilangnya SHGB Nomor 436/Selong., atas tanah yang terletak di Jalan Sriwijaya Raya Nomor 23, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, atas nama Drs. Moerdiono (*vide* bukti T-3) beserta surat pengantar dari Lurah Selong pada tanggal 11 Februari 2011, (*vide* bukti T-4);

b. Bahwa kemudian oleh Tergugat surat tersebut di atas beserta Surat Pernyataan tidak sengketa dari (Alm) Drs. Moerdiono tertanggal 29 Januari 2011, (*vide* bukti T-3b) dan juga Surat Pernyataan telah memasang tanda batas tertanggal 25 Januari 2011 (*vide* bukti T-3c),

Hal. 10 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebagai salah satu syarat dalam mengurus penerbitan sertifikat pengganti karena hilang atas SHGB Nomor 436/Selang., sekaligus peningkatan status tanah atas nama Drs. Moerdiono;

c. Adapun proses pembuatan sertifikat yang hilang tersebut wajib diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar (*vide* bukti T-6) untuk 2 kali berturut-turut yang memakan waktu sampai 2 bulan (semua biaya pengumuman di koran ditalangin/dibayarkan terlebih dahulu oleh Tergugat). Selanjutnya pengumuman di surat kabar tersebut diberikan kepada Kepolisian sebagai bukti bahwa Tergugat sudah melakukan pengumuman atas hilangnya sertifikat tanah atas nama (Alm) Drs. Moerdiono, pengumuman surat kabar tersebut juga oleh Tergugat diberikan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk memenuhi proses penerbitan sertifikat tanah atas nama (Alm) Drs. Moerdiono;

d. Setelah proses iklan di surat kabar baru Kepolisian mewawancarai dan melakukan sumpah kepada (Alm) Drs. Moerdiono dan sekaligus membuat Berita Acara di Kepolisian terhadap (Alm) Drs. Moerdiono dimana proses tersebut di atas memakan waktu berbulan-bulan karena kondisi kesehatan (Alm) Drs. Moerdiono yang kurang baik. Kemudian setelah Berita Acara Pemeriksaan tersebut telah selesai maka oleh Kepolisian diserahkan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk diproses guna penerbitan surat hak milik dan untuk penerbitan sertifikat hak milik harus dilakukan pengumuman lagi di BPN (Badan Pertanahan Nasional) selama 1 (satu) bulan;

1.4. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah menyelesaikan tugas Penggugat Rekonvensi untuk mengurus penerbitan dan peningkatan status tanah yang terletak di Jalan Sriwijaya Raya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Drs. Moerdiono dan Penggugat Rekonvensi juga telah meningkatkan status tanah dari status hak guna bangunan (HGB) menjadi hak milik (HM);

1.5. Bahwa seluruh biaya pengurusan penerbitan sertifikat tanah dan peningkatan tanah tersebut telah ditalangi oleh Penggugat Rekonvensi yang akan dibayarkan oleh Drs. Moerdiono setelah sertifikat tanah tersebut diterbitkan yang telah disepakati dan disetujui oleh (Alm) Drs. Moerdiono berdasarkan Surat tertanggal 24 Januari 2012;

1.6. Bahwa Penggugat Rekonvensi berhak atas honor, Pengganti biaya

Hal. 11 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



lapangan dan biaya-biaya resmi seperti Pajak, PBB, Pengumuman di koran dan semua biaya lain atau segala sesuatu yang dapat dituntut akibat penerimaan kuasa (lihat isi Pasal 1812 KUHPdata);

1.7. Bahwa atas honor Penggugat Rekonvensi tersebut dan atas segala biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sampai saat ini belum dibayarkan oleh Drs. Moerdiono adalah sebagai berikut:

a. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB):

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| 1. PBB tahun 2003 | = Rp 19.054.924,00 (bukti T-11); |
| 2. PBB tahun 2004 | = Rp 20.708.904,00 (bukti T-12); |
| 3. PBB tahun 2005 | = Rp 23.500.290,00 (bukti T-13); |
| 4. PBB tahun 2006 | = Rp 25.375.710,00 (bukti T-14); |
| 5. PBB tahun 2007 | = Rp 29.452.710,00 (bukti T-15); |
| 6. PBB tahun 2008 | = Rp 33.374.784,00 (bukti T-16); |
| 7. PBB tahun 2009 | = Rp 40.256.760,00 (bukti T-17); |
| 8. PBB tahun 2010 | = Rp 42.784.500,00 (bukti T-18); |

Total = Rp234.508.582,00;

(dua ratus tiga puluh empat juta lima ratus delapan ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah);

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2011 telah dibayar oleh Tergugat akan tetapi tidak ditagih tersendiri karena meskipun telah dibayar oleh Tergugat sudah masuk dalam honor sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sesuai bukti (vide T-1) akan tetapi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2003 sampai dengan 2010 ditagih terpisah;

- b. Bahwa besaran jasa/honor Penggugat Rekonvensi untuk penerbitan pengganti SHGB yang hilang sampai diterbitkannya SHM Nomor 952/Selong., adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- c. Bahwa *fee* atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 952/ Selong., adalah sebesar 5% dri nilai harga pasar tanah dan bangunan yaitu sebesar Rp120.000.000.000,00 (seratus dua puluh miliar rupiah) yaitu sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);
- d. Bahwa Tergugat juga telah mengatasi masalah BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp1.067.525.000,00 (satu miliar enam puluh tujuh juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk peningkatan Hak Guna Bangunan atas Sertipikat tanah (Alm) Drs. Moerdiono menjadi Sertipikat Hak

Hal. 12 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Milik berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 185/HM/BPN-31-74-2011., Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Nama Doktorandus Moerdiono pada butir e, diikuti sebagai berikut:

“Bahwa bidang tanah yang dimohonkan sesuai dengan Surat dari Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta tanggal 11 Mei 2011, Nomor 2545/1.722., adalah yang terkena objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) namun belum dibayar oleh Pemohon dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pasal 91 ayat 3 *jo.* Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 tahun 2010, Pasal 12 ayat 3, disebutkan bahwa Kepala Kantor Bidang Pertanahan hanya dapat melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”;

- II. Para Tergugat Rekonvensi melakukan *wanprestasi* karena tidak memenuhi kewajiban membayar *fee/jasa* dan Penggantian biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk Pengurusan Penerbitan SHM Nomor 952/Selong., atas nama (Alm) Drs. Moerdiono;

2.1. Bahwa dalil Para Tergugat Rekonvensi pada butir 20 halaman 8 gugatan yang mendalilkan Para Tergugat Rekonvensi akan membayar honorarium Penggugat Rekonvensi untuk pengurusan dan penerbitan sertipikat dan peningkatan status tanah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) adalah dalil yang tidak berdasar karena tidak sesuai dengan kesepakatan Penggugat Rekonvensi dengan (alm) Drs. Moerdiono;

2.2. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* Para Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* karena belum membayar *fee/jasa* honor Notaris, honor pengurusan, biaya pajak dan biaya pengganti dan sukses *fee* Penggugat Rekonvensi untuk pengurusan dan penerbitan sertipikat dan peningkatan status tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 952/Selong;

2.3. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti otentik dan alasan yang mendesak, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

2.4. Bahwa karena Para Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang

Hal. 13 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



dikalahkan maka wajar apabila Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

- 2.5. Bahwa dengan demikian terbukti Para Tergugat Rekonvensi telah *vanprestasi* dan oleh karenanya Penggugat Rekonvensi berhak melaksanakan (hak retensi) asli Sertipikat sesuai dengan Pasal 1812 KUHPerduta;

III. Dalam Sita Jaminan:

- 3.1. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk menghindari kemungkinan Para Tergugat Rekonvensi mengalihkan tanah dan bangunan yang terletak Jalan Sriwijaya Nomor 23 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, maka Penggugat Rekonvensi memohon sita jaminan atas SHM Nomor 952/Selang., yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, atas nama Drs. Moerdiono;
- 3.2. Bahwa oleh karenanya Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh *fee/jasa* sebesar Rp9.802.033.582,00 (sembilan miliar delapan ratus dua juta tiga puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak putusan diucapkan;

IV. Dalam Provisi:

- 4.1. Bahwa untuk mencegah Para Tergugat Rekonvensi melakukan tindakan-tindakan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 952/Selang., yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang tercatat atas nama Drs. Moerdiono, yang akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Rekonvensi, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk memutus putusan Provisi sebagai berikut:
1. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan hukum apapun, termasuk tetapi tidak terbatas baik secara langsung maupun tidak langsung menawarkan, memindahkan, mengalihkan dan menjaminkan baik untuk sebagian maupun seluruhnya dan karena itu, juga tindakan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi sehubungan dengan penawaran, pemindahan, pengalihan dan penjaminan atas tanah dan bangunan di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang telah tercatat atas nama Drs. Moerdiono baik untuk

Hal. 14 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



sebagian maupun seluruhnya adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda secara tunai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap kali Para Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan atau melanggar sebagian atau seluruh isi putusan provisi ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa 1 (satu) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 952/Selong., yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, atas nama Drs. Moerdiono;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak menahan (hak retensi) asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 952/Selong., yang terletak di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, atas nama Drs. Moerdiono sampai hak-hak honor, biaya pengurusan dan *success fee* yang menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi telah dibayar lunas oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk segera membayar secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

a. Honor	Rp2.000.000.000,00;
b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (10 tahun sampai dengan 2010)	Rp 234.508.582,00;
c. Biaya Lapangan dan pengurusan	Rp 500.000.000,00;
d. Jasa penanganan pajak	Rp1.067.525.000,00;
e. Sukses <i>fee</i>	<u>Rp6.000.000.000,00;+</u>
Total	Rp9.802.033.582,00;

(Sembilan miliar delapan ratus dua juta tiga puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar bunga menurut undang-undang kepada Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar 6% per tahun dari kewajiban sebesar Rp9.802.033.582,00 (sembilan miliar delapan ratus dua juta tiga puluh tiga ribu lima ratus delapan puluh dua rupiah) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihitung sejak tanggal surat pemberian kuasa yaitu tanggal 25 Januari 2011, sampai seluruhnya dibayar lunas;

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 414/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 21 Maret 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp316.000,00 (tiga ratus enam belas) ribu rupiah;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 329/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 30 Oktober 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 414/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 21 Maret 2013, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Memutuskan, menyatakan bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 0234/Pdt.P/2011/PA.JS., tanggal 19 Januari 2012, Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Drs. Moerdiono bin Sukadji Soekomihardjo;
3. Memutuskan, menyatakan bahwa Para Penggugat adalah yang berhak satu-satunya atas harta peninggalan Almarhum Drs. Moerdiono bin Sukadji Soekomihardjo berupa sebidang tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23,

Hal. 16 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

4. Memutuskan, menyatakan bahwa atas permintaan Almarhum Drs. Moerdiono (semasa hidupnya) Tergugat telah mengurus diterbitkannya sertifikat baru atas tanah milik Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan karena sertifikat yang lama hilang dan juga mengurus peningkatan status hak atas tanah dimaksud;
5. Memutuskan, menyatakan bahwa oleh karena Pengurusan Sertipikat atas tanah milik Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan telah selesai dilakukan oleh Tergugat, dan sertipikat tanah dimaksud telah berada ditangan Tergugat, maka Tergugat wajib untuk menyerahkan sertipikat tanah dimaksud kepada Para Penggugat selaku yang berhak;
6. Memutuskan, menyatakan bahwa Para Penggugat wajib untuk membayar kepada Tergugat honorarium Notaris (Tergugat) dalam melakukan pengurusan/penggantian sertipikat di BPN Jakarta Selatan atas sertipikat yang hilang tersebut dan pengurusan peningkatan status hak atas tanah, termasuk biaya resmi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, terkait dengan pengurusan sertipikat setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
7. Memutuskan, menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertipikat tanah atas nama Drs. Moerdiono, setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Para Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari kalender setelah putusan ini diucapkan;
8. Memutuskan, menghukum Para Penggugat untuk membayar kepada Tergugat honorarium Notaris (Tergugat) dalam melakukan pengurusan/penggantian sertipikat di BPN Jakarta Selatan atas sertipikat yang hilang sekaligus untuk mengurus peningkatan status hak atas tanah tersebut termasuk biaya resmi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, terkait dengan pengurusan sertipikat tanah dalam perkara *a quo* setempat dikenal dengan alamat Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat yang selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 17 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 20 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 414/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 23 Juni 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 Juli 2014;

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

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

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum:

Mengenai kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum, diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa pada halaman 6 alinea pertama Putusannya, *Judex Facti* memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 18 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



"Menimbang, bahwa saksi Poppy Susanti Dharsono dibawah sumpah menerangkan bahwa saksi tahu Almarhum Drs. Moerdiono semasa hidupnya telah memberikan Kuasa kepada Tergugat untuk mengurus penerbitan Sertipikat yang hilang dan peningkatan status hak atas tanah di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan total biaya seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan biayanya akan dipotong dari penjualan atas tanah dan bangunan tersebut";

2. Selanjutnya pada halaman 6 alinea kedua putusannya, *Judex Facti* memberikan pertimbangan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dari bukti T-I dihubungkan dengan keterangan saksi Poppy Susanti Dharsono tersebut, telah terbukti bahwa biaya pengurusan sertipikat dan peningkatan status tanah atas tanah dan bangunan di Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang akan dilakukan oleh Tergugat dan telah disepakati oleh Almarhum Drs. Moerdiono adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) oleh karenanya lalu dibuat surat kuasa oleh almarhum Drs. Moerdiono kepada Tergugat sebagaimana dalam bukti T-2";

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* tersebut pada angka 1 dan angka 2 di atas, merupakan Kesalahan dalam menerapkan hukum pembuktian, yaitu dengan alasan sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa Keterangan saksi Poppy Susanti Dharsono pada angka 1 di atas, yang menerangkan bahwa "yang mengurus semua surat tanah adalah Tergugat termasuk mengurus PBB dengan total biaya Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang akan dipotong dari penjualan atas tanah dan rumah tersebut", adalah keterangan yang berdiri sendiri sehingga tidak mempunyai nilai sebagai alat bukti, karena tidak didukung oleh keterangan saksi lain atau alat bukti lain dimuka persidangan, oleh karenanya harus dikesampingkan;
- 2.2. Mengenai hal tersebut di atas, secara tegas dinyatakan dalam undang-undang (*vide* Pasal 1905 KUHPerdara) yang berbunyi dan dikutip sebagai berikut "Keterangan seorang saksi saja tanpa suatu alat bukti lain, dimuka pengadilan tidak boleh dipercaya";

Berdasarkan alasan hukum tersebut pada angka 2.1 dan angka 2.2 di atas, maka *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dan/atau melanggar prinsip hukum "*unus testis nullus testis*";

Oleh karenanya demi hukum keterangan saksi Poppy Susanti Dharsono dimaksud tidak mempunyai nilai pembuktian, sehingga harus

Hal. 19 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



dikesampingkan.

- 2.3. Selanjutnya *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, sebagaimana terlihat dalam mempertimbangkan Bukti T-1 berupa Surat Penawaran tanggal 24 Januari 2011, dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang ditujukan kepada Drs. Moerdiono up. Poppy Darsono mengenai biaya pengurusan perpanjangan ex Sertipikat HGB Nomor 436/Selong., menjadi hak milik sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) di dalam bukti T-1 dimaksud disertai perincian biayanya yang didalamnya termasuk biaya untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2010; Bahwa bukti T-1 tersebut di atas, merupakan surat penawaran yang belum mendapat persetujuan dari Alm. Moerdiono; Perincian biaya pembayaran PBB tahun 2003 sampai dengan 2010 tersebut, diajukan sebagai bukti oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dengan kode Bukti T-11, T-11a, T-11b, T-11c, T-11d, dan T-11e, semua bukti tersebut hanya berupa copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;
- 2.4. Selain hal tersebut pada angka 2.3 di atas, *Judex Facti* juga salah dalam menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti asli yang diajukan di muka persidangan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berupa Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2010, yang diberi kode bukti P10, P10A, P11, P11A, P12, P12A, P13, P13A, P14, P14A, P15, P15A, P16, P16A, P17, dan P17A;
- 2.5. Selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 6 alinea pertama dan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 6 alinea kedua yang telah dikabulkan oleh *Judex Facti* sebagaimana telah diuraikan di atas, telah bertentangan dengan Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 8 alinea kedua yang dikutip dan tertulis sebagai berikut: "Menimbang bahwa oleh karenanya permintaan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar; pembayaran PBB dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2010 sebesar Rp234.508.582,00 (dua ratus tiga puluh empat juta lima ratus delapan ribu lima ratus delapan dua rupiah); haruslah dinyatakan ditolak; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pertimbangan *Judex Facti* telah bertentangan satu dengan yang lainnya, oleh karenanya

Hal. 20 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



tidak dapat dipertahankan, dan harus dibatalkan;

2.6. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena dalam memberikan pertimbangan telah melanggar undang-undang dalam hal ini melanggar ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara;

Mengenai hal tersebut di atas, sebagaimana ternyata *Judex Facti* telah menjadikan foto copy surat (yang tidak ada aslinya) yaitu Bukti T-2 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat berupa Surat Kuasa dan Almarhum Drs. Moerdiono kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tanggal 25 Januari 2011, untuk pengurusan penerbitan sertifikat tanah dan peningkatan status tanah Jalan Sriwijaya Nomor 23, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai Bukti dan/atau sebagai dasar pertimbangan, padahal hanya berupa foto copynya saja (tidak dapat menunjukkan aslinya ke muka persidangan);

2.7. Bahwa mengenai hal tersebut pada angka 2.6 di atas, secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1888 KUHPerdara mengatur mengenai salinan atau foto copy dari sebuah surat atau dokumen sebagai berikut:

"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah ada pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya";

2.8. Bahwa mengenai hal tersebut pada angka 2.6 dan angka 2.7 di atas, sejalan dengan:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985., yang kaidah hukumnya sebagai berikut: "Surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996., tanggal 17 September 1998, yang berbunyi dan dikutip sebagai berikut:
"Foto copy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan";

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan menunjuk pada Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2030 K/Pdt/2003., tanggal 26 Maret 2006, yang menyatakan bahwa:

"Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang salah dalam

Hal. 21 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



menerapkan hukum karenanya Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan";

Maka demi hukum kiranya Mahkamah Agung R.I berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi yang dimohonkan kasasi dimaksud;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu meminta Notaris (Tergugat) untuk menyerahkan sertifikat yang telah diurusnya tetapi Penggugat juga belum menyerahkan biaya pengurusan sertifikat yang telah disepakati yaitu sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) maka layak apabila sertifikat diserahkan kepada Penggugat dengan kewajiban membayar kepada Notaris sesuai perjanjian sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

Hal. 22 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014



MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Rr.MARIJATI MOERDIONO**, 2. **Ir. MARDIANA ESTILISTIATI. M.Hum**, 3. **Ir. INDRAWAN BUDI PRASETYA**, 4. **Ny. NUR RAHMAWATI**, yang dalam hal ini mewakili anak-anaknya yang masih dibawah umur yaitu: 4.1. **ADI PRATOMO**, 4.2. **AGUNG RACHMANTO**, 4.3. **ADHERA NUNGKI LARASWATI**, semuanya adalah Ahli Waris dari **Drs. Moerdiono Bin Sukadji Soekomihardjo** (Alm), tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 19 Maret 2015, oleh Dr.H.Abdurrahman,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Anggota-anggota:

t.t.d

Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum.

t.t.d

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.

Ketua,

t.t.d

Dr.H.Abdurrahman,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Materi	Rp 6.000,00;
2. Redaksi	Rp 5.000,00;
3. Administrasi Kasasi	Rp489.000,00;+
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 23 hal. Putusan Nomor 2082 K/Pdt/2014