



PUTUSAN

Nomor :104/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN

**BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**MIE LIE JEN**, Beralamat di jalan Puspita II B/GG No.7 Bintaro Permai, Jakarta Selatan, di persidangan diwakili oleh kuasanya Doni Fitria.SH,MH, Melindowaty Sitorus,SH, Joni Prasetyo,SH.Advokat pada Kantor **HARDI & ASSOCIATES**, beralamat di Grand Ancol Blok A No.12-12A, Jl. R.E Martadinata No.1 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Maret 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

M E L A W A N

**1. MIE MIE JEN**, Beralamat di Jl.Mawar No.17 Komplek Cemara Asri, Medan dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Prof.DR.O.C.Kaligis,SH.MH., Fitria Wardhani,SH. Dahliana Indah Yustikarini,SH, Trophysiani Maureen,SH. Advokat-advokat pada Kantor **OTTO CORNELIS KALIGIS & ASSOCIATES**, beralamat di Kompleks Majapahit Permai Blok B 122-123, Jl. Majapahit No. 18-20, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus 2013, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**2. CHANDRA ENDANG**,Beralamat di jalan Rawa Papan No. 10 B, RT.004, RW.006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;



**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam gugatan Pembanding semula Tergugat tertanggal 16 Oktober 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Oktober 2013 dibawah Nomor :610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL yang telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**DUDUK PERKARA :**

1. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan kuasa di bawah tangan kepada TERGUGAT tertanggal 13 September 1994 untuk bertindak atas nama PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli No.20 Tanggal 13 September 1994 dengan TURUT TERGUGAT di hadapan Notaris Maria Kristina Soeharyo, S.H terhadap tanah berikut segala sesuatu yang tertanam dan didirikannya atas tanah tersebut yang terletak di di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III;
2. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah bersama-sama membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III;
3. Bahwa untuk keperluan pembelian tanah tersebut PENGGUGAT telah mentransfer uang Rp.85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) pada tanggal 5 September 1994 dengan bilyet giro No.BB378814 via PT. Bank Bali cabang Medan ke rekening Dudi Tedjo,A/C No.0080000014 di Bank Bali Cabang Pondok Indah Jakarta Selatan.

2



4. Bahwa PENGGUGAT telah membuat surat pemberian kuasa terkait dengan pembelian tanah Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No. 91/PSG/VI/1994 sebidang tanah tersebut diuraikan dalam Surat Ketetapan Pajak Kohir/Kikitor No. C.467 Persil 113 Luas 300 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Rukmini Tamimi  
Timut : Asiah binti K0neng  
Selatan : Jl.Kesehatan Raya  
Barat : Elfried Bertha.

5. Bahwa PENGGUGAT telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT untuk menandatangani Pengikatan Perjanjian Jual Beli ("PPJB") pada tahun 1994 dan untuk kepengurusan surat dan Akta Jual Beli, akan tetapi TERGUGAT tidak menindak-lanjuti pengurusan tanah tersebut, bahkan TERGUGAT saat diminta untuk menyerahkan dokumen terkait PPJB yang juga merupakan hak dari PENGGUGAT, TERGUGAT tidak bersedia menyerahkannya;

6. Bahwa PENGGUGAT telah beberapa kali meminta kepada TERGUGAT untuk menyerahkan seluruh dokumen-dokumen terkait pengikatan jual beli tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, yang dari awal pembelian, akan tetapi saat PENGGUGAT ingin melihat dokumen untuk proses pengurusan Akta Jual Beli dan peningkatan status tanah, akan tetapi tidak pernah diperlihatkan dan diberikan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 26 Agustus 2009 PENGGUGAT mengirim surat kepada Notaris Tetty Herawati Soebroto, untuk menanyakan keberadaan dokumen-dokumen tersebut diantaranya akta Penitipan TURUT TERGUGAT tertanggal 13 September 1994 maupun Akta Pernyataan



TERGUGAT, dijawab oleh Notaris melalui surat tertanggal 27 Agustus 2009, berdasarkan jawaban dari Notaris Tetty Herawati Soebroto dokumen-dokumen tersebut tidak ada, yang ada hanya Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli tertanggal 13 September 1994;

7. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2009, Notaris Tetty Herawati Soebroto, S.H.,M.H., telah mengeluarkan turunan Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli tertanggal 13 September 1994 yang dibuat dihadapan Notaris Maria K. Soeharyo, S.H;
8. Bahwa PENGUGAT telah meminta girik asli tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III untuk diserahkan kepada Notaris guna pengurusan AJB dan peningkatan status tanah, namun TERGUGAT selalu memberikan alasan-alasan yang tidak masuk akal untuk tidak menyerahkan girik tersebut kepada notaris;
9. Bahwa pada tanggal 5 Nopember 2009, PENGUGAT mengundang TERGUGAT untuk membahas pembagian hasil tanah namun TERGUGAT tidak hadir sehingga pada tanggal 18 Nopember 2009, Kuasa Hukum PENGUGAT mengirim somasi dengan jangka waktu 7 hari agar TERGUGAT datang guna membahas hal tersebut, akan somasi tidak ditanggapi sehingga terbukti TERGUGAT memiliki itikad tidak baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
10. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2010, TERGUGAT melalui surat No.001.KESRAY.IX.111-10 memberitahukan bahwa kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan



Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III tertunda karena tidak adanya KK dan KTP pemilik pertama;

11. Bahwa berdasarkan surat No.002.KESRAY.IX.III-10 yang dalam surat tersebut TERGUGAT menyatakan sepakat mengenai biaya pengurusan surat girik menjadi sertifikat dan setuju mengenai biaya pecah sertifikat akan ditanggung bersama, selain itu, TERGUGAT menerima keputusan atas dipilihnya tanah bidang A oleh TERGUGAT dengan Kompensasi tanah bidang C yang merupakan satu kesatuan dengan tanah bidang B;
12. Bahwa PENGGUGAT sudah pernah beberapa kali bertemu dengan TERGUGAT untuk membahas mengenai peningkatan status tanah dan kepengurusan AJB. Selain daripada itu, meskipun PENGGUGAT telah meminta Girik No Girik C.467 Persil 112 Blok D III, namun belum pernah diserahkan kepada PENGGUGAT;
13. Bahwa pada tanggal 14 oktober 2010, PENGGUGAT mengirim surat No.1314/OCK.VIII/2010 yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT akan mengambil alih kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah dengan menunjuk Notaris Marlianti, S.H., Mkn.;
14. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2010, PENGGUGAT membuat draft Surat Kesepakatan Bersama yang pada pokoknya untuk peningkatan status hak atas tanah milik Klien dan akan segera dibuat dihadapan notaris. Akan tetapi pihak TERGUGAT tidak pernah mengembalikan dan menandatangani draft Surat Kesepakatan Bersama;

**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)



15. Bahwa pada tanggal 2 November 2010, PENGUGAT mengirimkan surat No.2121/OCK.XI/2010 kepada TERGUGAT yang isinya meminta kembali Girik atas tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, didalam surat tersebut PENGUGAT juga menginformasikan kepada TERGUGAT bahwa PENGUGAT akan melakukan upaya hukum baik pidana maupun perdata apabila mereka tidak menyerahkan girik tersebut;
16. Bahwa setelah surat tersebut diterima oleh pihak TERGUGAT, baru pada sekitar pertengahan bulan november tahun 2010, dan setelah PENGUGAT mengatur jadwal dengan Notaris, TERGUGAT melalui anaknya bersama- sama dengan perwakilan dari kantor PENGUGAT, Sdr. Timothy Inkiriwang menyerahkan girik kepada Notaris Marlianti, S.H., Mkn. yang telah ditunjuk dan disepakati oleh kedua belah pihak untuk melakukan pengurusan AJB dan peningkatan status tanah, dimana biaya yang timbul dari proses pengurusan akan dibebankan sebesar 50% dari biaya yang timbul tersebut kepada masing-masing pihak;
17. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2011, PENGUGAT mengirimkan surat kepada TERGUGAT yang berisi permintaan agar TERGUGAT segera melakukan koordinasi mengenai biaya pengurusan dengan Notaris Marlianti, S.H., Mkn, dikarenakan notaris Marlianti, S.H., M.H. telah menyanggupi melakukan pengurusan AJB dan.peningkatan status tanah, tetapi TERGUGAT tidak pernah melakukan



koordinasi mengenai besaran biaya dengan Notaris Marlianti, S.H.,M.kn;

18. Bahwa setelah PENGUGAT beberapa kali mengkonfirmasi kelanjutan kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah Jl. Kesehatan Raya No.9 A RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, beberapa bulan kemudian TERGUGAT menginformasikan agar pihak PENGUGAT memberikan harga jasa notaris kepada TERGUGAT;
19. Pada tanggal 20 Desember 2011, PENGUGAT berkoordinasi dengan notaris Marlianti S.H.,M.kn untuk menanyakan perihal biaya pengurusan AJB dan peningkatan status hak atas tanah, berdasarkan keterangan dari Notaris, didapati kisaran biaya pengurusan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk 1x AJB diluar pajak-pajak, dan PENGUGAT telah meminta agar Notaris Marlianti dapat mengeluarkan invoice mengenai biaya pengurusan tersebut;
20. Bahwa INVOICE dari Notaris Marlianti S.H.,M.kn mengenai biaya AJB dan biaya pengurusan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) beserta invoice dari kantor PENGUGAT yang menjadi beban TERGUGAT sebesar Rp. 30.000.000,- tersebut telah PENGUGAT serahkan pada tanggal 26 Januari 2012 kepada TERGUGAT;
21. Bahwa terhadap invoice tersebut, TERGUGAT sempat beralasan biaya tersebut kurang efisien apabila dikaitkan dengan akta awal yang masih PPJB antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT dan memerlukan dua kali AJB yang berimplikasi terhadap dua kali pembayaran pajak,

**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)



TERGUGAT menawarkan opsi dimana dirinya akan mencari TURUT TERGUGAT untuk dimintakan KTP-nya untuk keperluan pembuatan AJB secara langsung dari Sdr. Endang Chandra ke TERGUGAT dan PENGGUGAT (Pecah sertifikat) dengan hanya satu kali AJB;

22. Bahwa PENGGUGAT tetap berpendapat segera dilakukan pengurusan AJB dan peningkatan status tanah dengan biaya awal (dua kali AJB), hal ini didasarkan keterangan TERGUGAT sendiri yang menyatakan ftURUT TERGUGAT sudah tidak berdomisili di alamat yang tercantum di PPJB, akan tetapi karena itikad baik PENGGUGAT untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut, PENGGUGAT menyetujui usul TERGUGAT dan memberi waktu 2 minggu untuk mencari sendiri keberadaan TURUT TERGUGAT, apabila dalam dua minggu TERGUGAT tidak berhasil menemui TURUT TERGUGAT maka disepakati kedua belah pihak kembali ke opsi awal untuk segera melakukan pengurusan AJB dan peningkatan status tanah;
23. Bahwa ternyata atas waktu yang disepakati dua minggu, TERGUGAT tidak melakukan pencarian terhadap TURUT TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT mengulur waktu hingga dua bulan dengan alasan masih mencari keberadaan Sdr. TURUT TERGUGAT;
24. Bahwa dikarenakan pencarian TURUT TERGUGAT telah memakan waktu hingga dua bulan, maka PENGGUGAT kembali meminta kepada TERGUGAT untuk tetap melaksanakan pengurusan AJB dan peningkatan status hak atas tanah sesuai opsi awal tanpa kehadiran TURUT TERGUGAT, akan tetapi TERGUGAT bukannya



melakukan pengurusan AJB dan peningkatan status tanah di Notaris yang telah disepakati yaitu Notaris Marlianti, S.H., M.kn, TERGUGAT malah meminta waktu untuk mencari Notaris lain sebagai pembanding untuk mendapatkan biaya paling ringan;

25. Bahwa PENGGUGAT menolak usul TERGUGAT tersebut, karena hal tersebut tidak masuk akal, karena hitungan pajak sudah pasti sama, yang berbeda hanya biaya jasa, sehingga biaya yang timbul tidak mungkin jauh berbeda, tetapi sebagai bentuk itikad baik, PENGGUGAT kembali menerima usul TERGUGAT tersebut, tetapi ternyata TERGUGAT menunjukkan itikad tidak baik dengan tidak pernah menunjuk Notaris lain, dan tidak pernah mengambil dokumen-dokumen di Notaris Marlianti, S.H. untuk diserahkan kepengurusannya kepada notaris lain yang ia tunjuk;
26. Pada tanggal 16 Januari 2012 PENGGUGAT mengirimkan invoice dan surat pengantar No.88/OCK.I/2012 dari kantor PENGGUGAT untuk 50% biaya kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah, namun TERGUGAT tidak pernah melunasi kewajiban 50% tersebut sampai dengan sekarang;
27. Bahwa hingga sampai dengan saat ini, meskipun telah dilakukan beberapa kali teguran tertulis, TERGUGAT tidak pernah menanggapi secara nyata untuk melakukan pembayaran sehubungan dengan peningkatan status sertifikat tanah PENGGUGAT;
28. Bahwa PENGGUGAT menerima usulan dari TERGUGAT seperti yang PENGGUGAT uraikan diatas. Namun, sampai pada sekitar bulan April



2012, TERGUGAT tidak pernah menghubungi PENGUGAT ataupun memberi kabar mengenai pelaksanaan usulan tersebut, sehingga PENGUGAT mengirimkan surat peringatan No. 616/OCK.IV/2012 yang isinya meminta TERGUGAT untuk bersama-sama dengan PENGUGAT menemui Notaris Marlianti, S.H., Mkn. untuk mengambil dokumen-dokumen yang pernah dititipkan ke Notaris Notaris Marlianti, SH., MKn dan menunjuk kembali Notaris Marlianti, SH., MKn untuk segera mengurus hal-hal tersebut;

29. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2012 PENGUGAT mengirimkan surat peringatan No.1071/OCK.VI/2012 yang isinya memberitahukan bahwa TERGUGAT belum melakukan pembayaran bagiannya untuk pengurusan AJB dan peningkatan status tanah menjadi hak milik dan apabila jika sampai pada tanggal 4 Juli 2012 TERGUGAT tidak juga melakukan pembayaran tersebut, maka PENGUGAT akan terus melanjutkan proses kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah dan segala biaya yang menjadi tanggung-jawab TERGUGAT akan tetap dibebankan kepada yang bersangkutan;

30. Bahwa TERGUGAT lagi-lagi berkeberatan atas biaya pembuatan AJB kepengurusan peningkatan status Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dianggapnya terlalu mahal. PENGUGAT-pun sekali lagi memberikan kesempatan TERGUGAT untuk secara langsung bertemu dengan Notaris Marlianti, SH., MKn untuk nego masalah biaya yang menjadi kewajibannya;

31. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2012 PENGUGAT kembali mengirimkan surat peringatan (terakhir)



No.1263/OCK.VII/2012 dimana PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT untuk membayar sesuai dengan porsi biaya kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah;

32. Bahwa pada tanggal 3 Oktober 2012 PENGGUGAT mendapatkan invoice rincian biaya kepengurusan 1x AJB dari Notaris Marlianti, S.H., Mkn. untuk kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah;

33. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2012 PENGGUGAT mengirimkan surat pemberitahuan dan peringatan mengenai rincian biaya pajak yang timbul dari proses kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah;

34. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2012, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran kepada Notaris Marlianti, S.H., M.kn sejumlah Rp. 60.000.000, - (enam puluh juta rupiah) untuk biaya pengurusan pembuatan sertifikat tanah, Biaya pengurusan pembuatan sertifikat tanah dari girik ( a/n TURUT TERGUGAT) berlokasi di JL.Kesehatan Raya rt.004/06 kelurahan Bintaro Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan Nomor Girik C 467 persil 112 blok D III (tidak termasuk pajak penjual,pajak pembeli akta PPAT,balik/pecah nama sertifikat);

35. Bahwa sampai dengan saat ini, PENGGUGAT masih tidak menerima kabar apapun dari TERGUGAT mengenai hasil dari rencana TERGUGAT untuk nego biaya AJB dan kepengurusan dengan Notaris Marlianti, SH., MKn;

36. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2012, Notaris Marlianti, S.H., MKn. mengundang TERGUGAT dan PENGGUGAT untuk melaksanakan proses AJB dan peningkatan status kepemilikan tanah di



Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III menjadi sertipikat, namun pihak TERGUGAT lagi-lagi tidak hadir;

37. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa TERGUGAT memiliki itikad tidak baik dengan selalu menunda-nunda kewajiban TERGUGAT untuk segera menyelesaikan kewajiban TERGUGAT untuk segera menyelesaikan proses peningkatan status tanah, dan pemecahan sertifikat atas tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III;

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT :**

Tergugat memperlambat atau menunda-nunda kewajiban tergugat untuk segera menyelesaikan proses peningkatan status tanah, dan pemecahan sertifikat atas tanah di jl. Kesehatan raya no.9 rt 004/006 kelurahan bintaro, kecamatan pesanggrahan, jakarta selatan dengan no girik c.467 persil 112, blok D III.

Bahwa saat ini TERGUGAT memiliki kewajiban untuk menyelesaikan proses peningkatan status tanah , dan pemecahan sertifikat atas tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, namun TERGUGAT dengan itikad tidak baik sekali menunda-nunda kewajibannya dengan tidak melunasi kewajiban pembayaran 2 (dua) buah invoice yaitu :

1. Invoice biaya pembuatan sertifikat tanah tertanggal 20 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai  $50\% \times \text{Rp. } 60.000.000 = \text{Rp. } 30.000.000,-$  (tiga puluh juta rupiah), bahwa terhadap invoice tersebut, PENGGUGAT sudah membayar lunas, sehingga



TERGUGAT wajib membayar sisa Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

2. Invoice biaya Pengurusan Jual beli tanah (AJB berikut Pajak-pajak) tertanggal 03 Oktober 2012 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai 50% x Rp. 117.371.000,- = Rp. 58.685.500,- (lima puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Bahwa selain menunda-nunda kewajiban pembayaran atas kedua invoice tersebut, TERGUGAT juga selalu berupaya menghalang-halangi Notaris Marlianti dalam proses pembuatan sertifikat tanah dengan cara tidak mau menjembatani Notaris Marlianti dengan TURUT TERGUGAT, selaku pemilik tanah terdahulu;

**TERGUGAT BERITIKAD TIDAK BAIK UNTUK MENYELESAIKAN PERMASALAHAN DENGAN PENGGUGAT DENGAN MENGIRIM SURAT-SURAT YANG TIDAK PERNAH DITANDATANGAN TERGUGAT.**

Bahwa TERGUGAT dalam korespondensi dengan PENGGUGAT selalu tidak pernah membubuhkan tandatangan, termasuk di dalamnya surat No.002.KESRAY.IX.III-10 yang dalam surat tersebut TERGUGAT menyatakan sepakat mengenai biaya pengurusan surat girik menjadi sertifikat dan setuju mengenai biaya pecah sertifikat akan ditanggung bersama, yang mana hal tersebut tidak pernah di realisasikan oleh TERGUGAT;

Bahwa tindakan TERGUGAT yang tidak pernah membubuhkan tandatangan dalam korespondensi dengan TERGUGAT tersebut merupakan bukti adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT dalam menyelesaikan permasalahan dengan PENGGUGAT.

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM TURUT TERGUGAT :  
TURUT TERGUGAT BERITIKAD TIDAK BAIK DENGAN TIDAK PERNAH MENGHADIRI PANGGILAN NOTARIS DALAM RANGKA PENGURUSAN PEMBUATAN SERTIFIKAT TANAH ATAS NAMA TURUT TERGUGAT**



Bahwa TERGUGAT pernah menawarkan opsi dimana dirinya akan mencari TURUT TERGUGAT untuk dimintakan KTP-nya dalam rangka pembuatan AJB secara langsung dari TURUT TERGUGAT ke TERGUGAT dan PENGGUGAT (Pecah sertifikat) dengan hanya satu kali AJB;

Bahwa PENGGUGAT memberi persetujuan atas usul TERGUGAT dan memberi waktu 2 minggu untuk mencari sendiri keberadaan TURUT TERGUGAT, apabila dalam dua minggu TERGUGAT tidak berhasil menemui TURUT TERGUGAT maka disepakati kedua belah pihak kembali ke opsi awal untuk segera melakukan pengurusan AJB dan peningkatan status tanah;

Bahwa ternyata atas waktu yang disepakati dua minggu, TURUT TERGUGAT tidak pernah hadir, dengan tidak hadirnya TURUT TERGUGAT, PENGGUGAT dirugikan karena tindakan TURUT TERGUGAT yang demikian menghalangi proses pembuatan sertifikat atas tanah untuk kemudian dilakukan pemecahan sertifikat atas tanah, sementara PENGGUGAT telah membayar lunas Invoice biaya pembuatan sertifikat tanah tertanggal 20 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai  $50\% \times \text{Rp. } 60.000.000 = \text{Rp. } 30.000.000,-$  (tiga puluh juta rupiah);

**PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN KEPADA PENGGUGAT**

Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak melakukan kewajibannya untuk mengurus akta jual beli, dan peningkatan status tanah dari girik menjadi hak milik serta pemecahan sertifikat, PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, yang dapat dirinci sebagai berikut:

**KERUGIAN MATERIIL**

Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan memperlambat atau menunda-



nunda kewajiban hukum dari TERGUGAT untuk segera menyelesaikan proses peningkatan status tanah, dan pemecahan sertifikat atas tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, maka PENGGUGAT mengalami kerugian materiil berupa biaya- biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk mengurus proses peningkatan status tanah, dan pemecahan sertifikat atas tanah tersebut, dimana dapat dirinci sebagai berikut:

Invoice biaya pembuatan sertifikat tanah tertanggal 20 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai  $50\% \times \text{Rp. } 60.000.000 = \text{Rp. } 30.000.000,-$  (tiga puluh juta rupiah), bahwa terhadap invoice tersebut, PENGGUGAT sudah membayar lunas, sehingga TERGUGAT wajib membayar sisa Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

#### KERUGIAN IMMATERIIL

1. Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
2. Kerugian berupa terganggunya aktivitas perekonomian serta kehidupan sehari-hari keluarga PENGGUGAT;
3. Kerugian berupa adanya trauma dan hilangnya kepercayaan PENGGUGAT;
4. Kerugian berupa *lost profit* atas tanah dan bangunan yang terletak Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III yang seyogyanya dapat dijadikan tempat untuk kegiatan usaha, sejak tahun 2001 lahan tersebut tidak dapat dimanfaatkan dikarenakan adanya permasalahan dengan TERGUGAT yang mana PENGGUGAT dapat memberikan rincian sebagai berikut:  
 $\text{Rp. } 12.000.000 \times 13 \text{ tahun} = \text{Rp. } 156.000.000,-$  (seratus lima puluh enam juta rupiah)



Bahwa kerugian material dan immaterial tersebut di atas jelas merupakan akibat langsung atas perbuatan TERGUGAT. Dengan demikian, TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KU H Perdata, yakni:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

#### MOHON SITA JAMINAN

Bahwa PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran, apabila perkara ini belum mendapatkan putusan yang tetap dari Pengadilan Negeri, TERGUGAT telah berusaha mengalihkan hak atas semua barang-barang miliknya tersebut ke tangan orang lain guna menghindarkan diri dari tuntutan PENGGUGAT;

Bahwa pasal 1027 KUHPerdata menyebutkan sebagai berikut:

"Atas permohonan orang-orang yang berkepentingan, hakim dapat memerintahkan tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu diambil, baik untuk keselamatan barang-barang harta peninggalan, maupun untuk kepentingan pihak ketiga"

Bahwa oleh karena itu untuk menjamin gugatan PENGGUGAT ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka PENGGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Harta Benda milik TERGUGAT, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut, berupa tanah berikut bangunan Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, serta tagihan kepada pihak ketiga;

Berdasarkan pada alasan dan dalil di atas, maka PENGGUGAT mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan u.p.



Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus, sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah kuasa dibawah tangan No.20 Tanggal 13 September 1994 perihal jual beli tanah yang terletak di Jalan di Jl. Kesehatan Raya No.9 A RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III;
4. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki bagian sebesar 50% dari keseluruhan luas tanah di Jl.Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro,Kecamatan Pesanggrahan,Jakarta Selatan dengan N0 Girik C.467 persil 112,Blok D III;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil dengan rincian sebagai berikut:

**I. KERUGIAN MATERIAL**

Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan memperlambat atau menunda-nunda kewajiban hukum dari TERGUGAT untuk segera menyelesaikan proses peningkatan status tanah, dan pemecahan sertifikat atas tanah di Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III, maka PENGGUGAT mengalami kerugian materiil berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk mengurus proses peningkatan status tanah, dan pemecahan sertifikat atas tanah tersebut, dimana dapat dirinci sebagai berikut:



Invoice biaya pembuatan sertifikat tanah tertanggal 20 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai  $50\% \times \text{Rp. } 60.000.000 = \text{Rp. } 30.000.000,-$  (tiga puluh juta rupiah), bahwa terhadap invoice tersebut, PENGGUGAT sudah membayar lunas, sehingga TERGUGAT wajib membayar sisa Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

## II. KERUGIAN IMMATERIAL

- Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
- Kerugian berupa terganggunya aktivitas usaha serta kehidupan sehari-hari keluarga PENGGUGAT;
- Kerugian berupa adanya trauma dan hilangnya kepercayaan PENGGUGAT;
- Kerugian berupa *lost profit* atas tanah dan bangunan yang terletak Jl. Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III yang seyogyanya dapat dijadikan tempat untuk kegiatan usaha, sejak tahun 2001 lahan tersebut tidak dapat dimanfaatkan dikarenakan adanya permasalahan dengan TERGUGAT yang mana PENGGUGAT dapat memberikan rincian sebagai berikut:

$\text{Rp. } 12.000.000 \times 13 \text{ tahun} = \text{Rp. } 156.000.000,-$  (seratus lima puluh enam juta rupiah).

Bahwa kerugian-kerugian di atas pada hakekatnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini PENGGUGAT akan menentukan nilainya dengan kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ditambah *lost profit* sebesar Rp. 156.000.000 (seratus lima puluh enam juta rupiah), sehingga total kerugian immateriil yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.156.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh enam juta rupiah).



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan yang terletak JL Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III.

— Atau Apabila Majelis Hakim berkehendak lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi **Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Maret 2015 Nomor : 610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL** yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**EKSEPSI**

Menyatakan menolak eksepsi TERGUGAT.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat
3. Menyatakan sah kuasa dibawah tangan No.20 Tanggal 13 September 1994 perihal jual beli tanah yang terletak di Jalan di Jl. Kesehatan Raya No.9 A RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan No Girik C.467 persil 112, Blok D III;
4. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki bagian sebesar 50% dari keseluruhan luas tanah di Jl.Kesehatan Raya No.9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro,Kecamatan Pesanggrahan,Jakarta Selatan dengan NO Girik C.467 persil 112,Blok D III;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT baik kerugian materiil sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kerugian imateriil dengan kepada PENGGUGAT sebesar Rp.156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah);
6. Menolak gugatan selebihnya.



**DALAM REKONVENSİ**

Menolak Gugatan Rekonvensi.

**DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ**

Menghukum TERGUGAT KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 4.816.000,- (empat juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan banding Nomor: 610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL tanggal 26 Maret 2015 yang dibuat oleh: Bukaeri, SH.,MM Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pemanding semula Tergugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Maret 2015 Nomor : 610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 28 Oktober 2015 dan Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Nopember 2015;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan kesempatan kepada Pemanding semula Tergugat tanggal 28 Oktober 2015, Terbanding semula Penggugat tanggal 28 Oktober 2015 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 4 Nopember 2015 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus, Pemanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding;



Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan meneliti apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Maret 2015 Nomor : 610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari para pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga 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 Selatan tanggal 18 Maret 2015 Nomor : 610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula 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;

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

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Maret 2015 Nomor : 610/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **28 MARET 2016**, oleh kami : **DR. H. MOCHAMAD DJOKO, SH.,M.Hum.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis **H.SYAMSUL BAHRI BORUT, SH,MH.** dan **DR.. H.SYAHRIAL SIDIK.SH. MH .** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Pebruari 2016 Nomor : 104/PEN/PDT/2016/PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **30 MARET 2016** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis di atas serta : **DWI ANGGARAWATI, SH.,M.Hum** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak dalam perkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

**H.SYAMSUL BAHRI BORUT, SH,MH DR. H. MOCHAMAD DJOKO, SH.,M.Hum.**



DR.H. SYAHRIAL SIDIK, SH, MH

PANITERA PENGGANTI

DWI ANGGARAWATI, SH.,M.Hum

Rincian Biaya Banding :

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

Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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