



P U T U S A N

Nomor 131 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MIE LIE JEN, bertempat tinggal di Jalan Puspita II B/GG, Nomor 7, Bintaro Permai, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Malindowati Sitorus, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Kp. Jawa, Gang Kabel Atas, RT 09, RW 09, Nomor 20, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10570, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2016; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

MIE MIE JEN, bertempat tinggal di Jalan Mawar, Nomor 17, Komplek Cemara Asri, Medan dalam hal ini memberi kuasa kepada TH. Ratna Dewi, S.H., M.Kn., Advokat pada Kantor Hukum Otto Cornelis Kaligis & Associates, berkantor di Kompleks Majapahit Permai Blok B 122-123, Jalan Majapahit, Nomor 18-20, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

CHANDRA ENDANG, bertempat tinggal di Jalan Rawa Papan Nomor 10 B, RT.004, RW.006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

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

Halaman 1 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membeli Nomor 20 tanggal 13 September 1994 dengan Turut Tergugat dihadapan Notaris Maria Kristina Soeharyo, S.H terhadap tanah berikut segala sesuatu yang tertanam dan didirikannya atas tanah tersebut yang terletak di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004, RW 006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III;

2. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersama-sama membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004, RW 006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III;
3. Bahwa untuk keperluan pembelian tanah tersebut Penggugat telah mentransfer uang Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 September 1994 dengan Bilyet Giro Nomor BB378814 via PT Bank Bali Cabang Medan ke Rekening Dudi Tedjo, A/C Nomor 0080000014 di Bank Bali Cabang Pondok Indah Jakarta Selatan;
4. Bahwa Penggugat telah membuat surat pemberian kuasa terkait dengan pembelian tanah Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 91/PSG/VI/1994 sebidang tanah tersebut diuraikan dalam Surat Ketetapan Pajak Kohir/Kitir Nomor C.467 Persil 113 Luas 300 m² (tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Rukmini Tamimi;
Timut : Asiah binti Koneng;
Selatan : JalanKesehatan 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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004, RW 006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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

Halaman 2 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat telah meminta girik asli tanah di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004, RW 006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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 November 2009, Penggugat mengundang Tergugat untuk membahas pembagian hasil tanah namun Tergugat tidak hadir sehingga pada tanggal 18 November 2009, Kuasa Hukum Penggugat mengirim somasi dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari agar Tergugat datang guna membahas hal tersebut, akan somasi tidak ditanggapi sehingga terbukti Tergugat memiliki iktikad tidak baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
10. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2010, Tergugat melalui Surat Nomor 001. KESRAY.IX.111-10 memberitahukan bahwa kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004, RW 006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C. 467 Persil 112, Blok D III tertunda karena tidak adanya KK dan KTP pemilik pertama;
11. Bahwa berdasarkan Surat Nomor 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

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor Girik C.467 Persil 112 Blok D III, namun belum pernah diserahkan kepada Penggugat;
13. Bahwa pada tanggal 14 oktober 2010, Penggugat mengirim Surat Nomor 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;
15. Bahwa pada tanggal 2 November 2010, Penggugat mengirimkan Surat Nomor 2121/OCK.XI/2010 kepada Tergugat yang isinya meminta kembali Girik atas tanah di Jalan Kesehatan Raya Nomor 9 RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III, di dalam Surat tersebut Penggugat juga menginformasikan kepada Tergugat bahwa Penggugat 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 Penggugat mengatur jadwal dengan Notaris, Tergugat melalui anaknya bersama-sama dengan perwakilan dari kantor Penggugat, Sdr. Timothy Inkiriwang menyerahkan girik kepada Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. 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, Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat yang berisi permintaan agar Tergugat segera melakukan koordinasi mengenai biaya pengurusan dengan Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., dikarenakan Notaris Marlianti, S.H., M.H. telah menyanggupi

Halaman 4 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat beberapa kali mengkonfirmasi kelanjutan kepengurusan AJB dan peningkatan status tanah Jalan Kesehatan Raya Nomor 9 A RT 004/006 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467, Persil 112, Blok D III, beberapa bulan kemudian Tergugat menginformasikan agar pihak Penggugat memberikan harga jasa Notaris kepada Tergugat;
19. Pada tanggal 20 Desember 2011, Penggugat 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 Rp60.000.000,00,00 (enam puluh juta rupiah) untuk 1x AJB diluar pajak-pajak dan Penggugat 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 Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) beserta *invoice* dari kantor Penggugat yang menjadi beban Tergugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut telah Penggugat 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 2 (dua) kali AJB yang berimplikasi terhadap dua kali pembayaran pajak, 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 1 (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 Turut Tergugat sudah tidak berdomisili di alamat yang tercantum di PPJB, akan tetapi karena iktikad baik Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut, Penggugat menyetujui usul Tergugat dan memberi waktu 2 (dua) minggu untuk mencari sendiri keberadaan Turut Tergugat, apabila dalam dua minggu Tergugat tidak berhasil menemui Turut Tergugat maka

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 iktikad baik, Penggugat kembali menerima usul Tergugat tersebut, tetapi ternyata Tergugat menunjukkan iktikad 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 Nomor 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 di atas. Namun, sampai pada sekitar bulan April 2012, Tergugat tidak pernah menghubungi Penggugat ataupun memberi kabar mengenai pelaksanaan usulan tersebut, sehingga Penggugat mengirimkan surat peringatan Nomor 616/OCK.IV/2012 yang isinya meminta Tergugat untuk bersama-sama dengan Penggugat menemui Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. untuk mengambil dokumen-dokumen yang pernah dititipkan ke Notaris

Halaman 6 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. dan menunjuk kembali Notaris Marlianti, SH., M.Kn. untuk segera mengurus hal-hal tersebut;

29. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2012 Penggugat mengirimkan surat peringatan Nomor 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 Penggugat 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. Penggugatpun sekali lagi memberikan kesempatan Tergugat untuk secara langsung bertemu dengan Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. untuk nego masalah biaya yang menjadi kewajibannya;
31. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2012 Penggugat kembali mengirimkan surat peringatan (terakhir) Nomor 1263/OCK.VII/2012 dimana Penggugat menyampaikan kepada Tergugat untuk membayar sesuai dengan porsinya 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., M.Kn. 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 Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk biaya pengurusan pembuatan sertifikat tanah, biaya pengurusan pembuatan sertifikat tanah dari girik (a/n Turut Tergugat) berlokasi di Jalan 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);

Halaman 7 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, S.H., M.Kn.;
36. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2012, Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. mengundang Tergugat dan Penggugat untuk melaksanakan proses AJB dan peningkatan status kepemilikan tanah di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III menjadi sertifikat, namun pihak Tergugat lagi-lagi tidak hadir;
37. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa Tergugat memiliki iktikad 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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III, namun Tergugat dengan iktikad tidak baik selalu 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 $50\% \times \text{Rp}60.000.000,00$ (enam puluh juta rupiah) = $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah), bahwa terhadap *invoice* tersebut, Penggugat sudah membayar lunas sehingga Tergugat wajib membayar sisa $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
2. *Invoice* biaya Pengurusan Jual beli tanah (AJB berikut pajak-pajak) tertanggal 3 Oktober 2012 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai

Halaman 8 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



50% x Rp117.371.000,00 = Rp58.685.500,00 (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 beriktikad tidak baik untuk menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat dengan mengirim surat-surat yang tidak pernah ditandatangani Tergugat;

Bahwa Tergugat dalam korespondensi dengan Penggugat selalu tidak pernah membubuhkan tandatangan, termasuk di dalamnya Surat Nomor 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 iktikad tidak baik dari Tergugat dalam menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat; Perbuatan melawan hukum Turut Tergugat;

Turut Tergugat beriktikad 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 (dua) minggu untuk mencari sendiri keberadaan Turut Tergugat, apabila dalam 2 (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 2 (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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tertanggal 20 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Notaris Marlianti senilai $50\% \times \text{Rp}60.000.000,00 = \text{Rp}30.000.000,00$ (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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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 $50\% \times \text{Rp}60.000.000,00$ (enam puluh juta rupiah) = $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah), bahwa terhadap *invoice* tersebut, Penggugat sudah membayar lunas sehingga Tergugat wajib membayar sisa $\text{Rp}30.000.000,00$ (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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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:

Halaman 10 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Rp12.000.000,00 x 13 tahun = Rp156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah)

Bahwa kerugian-kerugian di atas pada hakikatnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan nilainya dengan kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa kerugian materiil dan immateriil tersebut di atas jelas merupakan akibat langsung atas perbuatan Tergugat. Dengan demikian, Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH 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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C 467 Persil 112, Blok D III, serta tagihan kepada pihak ketiga;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah kuasa di bawah tangan Nomor 20 Tanggal 13 September 1994 perihal jual beli tanah yang terletak di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9 A, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III;
4. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki bagian sebesar 50% dari keseluruhan luas tanah di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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 immateriil dengan rincian sebagai berikut:

I. 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 Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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 $50\% \times \text{Rp}60.000.000,00$ (enam puluh juta rupiah) = $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah), bahwa terhadap *invoice* tersebut, Penggugat sudah membayar lunas, sehingga Tergugat wajib membayar sisa $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

II. Kerugian Immateriil:

- a. Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini;
- b. Kerugian berupa terganggunya aktivitas usaha serta kehidupan sehari-hari keluarga Penggugat;
- c. Kerugian berupa adanya trauma dan hilangnya kepercayaan Penggugat;

Halaman 12 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



- d. Kerugian berupa *lost profit* atas tanah dan bangunan yang terletak Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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:
Rp12.000.000,00 x 13 tahun = Rp156.000.000,00 (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 Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditambah *lost profit* sebesar Rp156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah), sehingga total kerugian immateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp1.156.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh enam juta rupiah).

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan yang terletak Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor Girik C.467 Persil 112, Blok D III.

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

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya, terkecuali jika diakui secara tegas dan jelas kebenarannya oleh Tergugat;

1. Gugatan Penggugat kabur, tidak memenuhi syarat formal hukum acara perdata dan gugatan tanpa dasar hukum;
Sangat aneh membaca gugatan Nomor 610/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. pada halaman pertama surat gugatan jelas tertulis "Perihal: Gugatan perbuatan melawan hukum" namun setelah membaca secara saksama seluruh bagian gugatan tersebut dari *posita* (*fundamentum petendi*) sampai *petitum* tidak satupun memenuhi syarat dan/atau unsur perbuatan melawan hukum serta tidak mencatumkan dasar hukum aturan hukum atau pasal-pasal undang-undang apa yang dilanggar oleh Tergugat. Pasal undang-undang baru



tercantum pada halaman 15 surat gugatan Penggugat pada bagian permintaan ganti rugi. Pada saat Penggugat meminta ganti rugi baru muncul satu pasal dasar hukum, Pasal 1365 KUHPerdota. Tidak masuk logika hukum dan logika masyarakat, belum jelas aturan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat, Penggugat sudah meminta ganti rugi;

Bahwa menurut asas *fundamentum petendi* suatu gugatan dianggap lengkap harus memenuhi dua syarat:

- a. Memiliki dasar hukum;
- b. Berdasarkan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat (M. Yahya Harahap S.H., *Hukum Acara Perdata*, hal 58).

Berpedoman pada Pasal 1865 KUHPerdota dan Pasal 163 HIR, menegaskan setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa itu sedangkan dalil gugatan perkara *a quo* secara hukum sama sekali tidak menjabarkan secara jelas dan rinci tindak pelanggaran Tergugat serta aturan hukum atau pasal-pasal undang-undang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat, berwujud gugatan melanggar hak konstitusional Tergugat sebagaimana digariskan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi" *juncto* Pasal 28I ayat (2) UUD 1945, "Setiap orang bebas dari perlakuan yang bersifat diskriminatif atas dasar apapun dan berhak mendapatkan perlindungan terhadap perlakuan yang bersifat diskriminatif itu";

Kegagalan Penggugat dalam mencantumkan fakta dan peristiwa hukum serta pasal-pasal aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat sangat bertentangan dengan norma hukum acara perdata, berupa tuduhan tanpa dasar yang mengusik dan menyakiti secara mendalam kehormatan, martabat dan nama baik Tergugat sebagai seorang ibu rumah tangga yang notabene kakak perempuan kandung dari Tergugat;

2. Gugatan kabur dan tidak jelas karena Tergugat bukan pihak yang seharusnya digugat;

Bahwa penyelesaian Akta Jual Beli yang selanjutnya disebut AJB secara hukum merupakan kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pejabat yang ditunjuk oleh peraturan perundangan untuk mengurus akta tanah. Pasal 1 butir 24 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun" sedangkan Tergugat sebagai rakyat biasa yang tidak memiliki hak, kepastian dan/atau kewenangan apapun dalam menentukan syarat dan prosedur untuk percepatan pengurusan AJB di PPAT tanpa adanya KTP dan KK asli pihak Turut Tergugat;

Begitu juga mengenai peningkatan status tanah, Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN merupakan instansi pemerintah yang berwenang menangani dalam bidang pertanahan sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundangan. Pasal 1 butir 22 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan". Berpedoman pada ketentuan hukum, Pasal undang-undang dan peraturan mendagri dan peraturan pemerintah sama sekali di luar jangkauan dan/atau kapasitas Tergugat untuk mengatur dan atau memaksakan tindak lanjut proses peningkatan status tanah dan penyusunan AJB (sertifikat hak tanah) yang diluar dan/atau tidak sesuai prosedur hukum yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan Badan Pertanahan Nasional;

Mengenai dokumen tanah di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan Nomor Girik C. 467 persil 112 Blok D III, jelas-jelas fakta tidak terbantahkan berada di tangan Notaris Tetty Herawati Soebroto, S.H, tapi yang anehnya kok Penggugat meminta dokumen tersebut kepada Tergugat. Seharusnya kalau memang butuh dengan surat tersebut dapat mengambil langsung ke Notaris Tetty Herawati Soebroto, S.H. Dengan demikian seharusnya yang digugat adalah Notaris dan BPN bukan Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut, Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak gugatan Penggugat kabur dan tanpa dasar, bertentangan dengan syarat formal hukum acara dan sebagai gugatan tidanya peristiwa hukum memenuhi unsur perbuatan melawan hukum atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 15 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa berkaitan dengan gugatan Konvensi oleh Penggugat Konvensi yang tanpa landasan hukum yang sangat membuat menyengsarakan secara lahir dan batin serta menyakiti secara mendalam harga diri, kehormatan, martabat dan nama baik pribadi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi beserta kehormatan dan martabat keluarga, maka Tergugat Konvensi dalam Rekonvensi sebagai Penggugat Rekonvensi, sesuai hak konstitusional yang dimiliki mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam Rekonvensi sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang ditemukan dalam gugatan konvensi oleh Tergugat Konvensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi;
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 132a ayat (1) HIR, Tergugat berhak mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat konvensi yang tanpa dasar dan atas sesuatu dalil gugatan tanpa landasan hukum dan tidak ada peristiwa hukum jelas dan nyata bertentangan dengan fakta kebenaran dan rasa keadilan bersifat hakiki, dengan dalil-dalil gugatan nyata-nyata mengandung ketidak benaran atau kebohongan berwujud keterangan palsu dipersidangan secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam wujud:
 - Melakukan tindak pencemaran nama baik yang merusak kehormatan dan martabat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi;
 - Berwujud fitnah melaporkan secara pidana Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi ke Polda Metro Jaya atas tuduhan tindak pidana penggelapan presentase uang sewa, faktanya melalui Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan Nomor B/4809/X/2010/Dit Rekrimum tanggal 8 Oktober 2010 oleh Penyidik Polda Metro Jaya menyatakan laporan mengenai penggelapan presentase sewa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP yang dilaporkan oleh Mimie Jen (Penggugat) dengan Tersangka Milie Jen (Tergugat) dihentikan karena bukan merupakan tindak pidana mengingat unsur pidananya tidak terpenuhi sebagian atau seluruhnya;
 - Secara tanpa dasar dengan dalil gugatan yang kabur (*obscur libel*) berwujud pemutar balikan fakta kebenaran dan keterangan palsu di

Halaman 16 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



muka Hakim menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai:

- Tidak beriktikad baik;
 - Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak menyerahkan girik asli ke Notaris Marlianti S.H., M.Kn. dan gagal menemukan Turut Tergugat sehingga terhalangnya proses peningkatan status tanah dan pengurusan sertifikat tanah hak milik atau hak guna bangunan;
 - Secara tanpa dasar berwujud penghinaan dan fitnah menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi menolak membayar 50% dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) pembayaran biaya peningkatan status tanah dan pengurusan PPJB (Sertifikat Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan) kepada Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sesuatu proses peningkatan status tanah dan sertifikat tanah hak milik atau hak guna bangunan yang tidak dapat ditindak lanjuti dan/atau tidak memenuhi syarat hukum untuk dilaksanakan karena belum memperoleh KTP dan KK asli milik Turut Tergugat yang sama sekali tidak diketahui telah pindah ke mana;
4. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil. Adapun rincian tuntutan ganti kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa dalam upaya mencari pembela hukum dari kantor pengacara dinilai berkemampuan berhadapan dengan kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi yang terkenal di Indonesia yakni Prof. Dr O.C Kaligis S.H., akhirnya pilihan jatuh pada Advokat *Law Office* Hardi & Associates dan sesuai kelaziman berlaku Tergugat harus membayar biaya kuasa hukum dengan angka sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagai rincian jelas tuntutan ganti rugi materiil;
 - b. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai seorang ibu Rumah Tangga dan adik perempuan kandung Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah melaporkan Tergugat Konvensi ke Polda Metro Jaya dan pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum dengan nomor gugatan Perkara Nomor 610/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berwujud gugatan kabur tanpa landasan hukum, asal-asalan dan sebagai



tindak diskriminasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, telah mengakibatkan penyengsaraan dan penyiksaan secara mental dan fisik khususnya harus menanggung rasa malu dan rusaknya nama baik keluarga karena terpaksa menghadiri panggilan berulang pihak penyidik Polda Metro Jaya dan panggilan sidang gugatan Perkara Nomor 610/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., bersifat tak henti-hentinya harus dihadapi tuduhan menyatakan dirinya tidak memiliki iktikad baik melakukan perbuatan melawan hukum; Tuduhan yang bersifat tanpa dasar tidak pernah dapat dibuktikan kebenarannya atas sesuatu hal di luar kewenangan dan tanggung jawabnya serta sesuatu yang tidak ada peristiwa hukum yang berwujud fitnah tanpa dasar, pencemaran nama baik, melukai perasaan harga diri dan pencemaran nama baik keluarga yang sulit dinilai dengan nilai uang dan sangat menyakiti secara lahir dan batin, tetapi sangat wajar apabila nilai ganti rugi immateriil dinilai sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

5. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan kepada fakta kebenaran yang didukung oleh bukti otentik berkuatan pembuktian membuktikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara iktikad tidak baik mengajukan gugatan perkara bersifat asal menuduh dan tanpa dasar yang sangat menyakiti rasa keadilan, kehormatan dan martabat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan nama baik keluarga yang pantas dicegah maka layaklah jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi yang mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
4. Menjatuhkan putusan serta merta yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 610/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 18 Maret 2015 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 di bawah tangan Nomor 20 tanggal 13 September 1994 perihal jual beli tanah yang terletak di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9A, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dengan Nomor Girik C. 467 Persil 112, Blok D III;
4. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki bagian sebesar 50% dari keseluruhan luas tanah di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan dengan Nomor 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 Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kerugian immateriil dengan kepada Penggugat sebesar Rp156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah);
6. Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 19 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp4.816.000,00 (empat juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 104/Pdt/2016/PT.DKI., tanggal 30 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 610/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 9 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 3 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 14 Oktober 2016;

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

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

Judex Facti telah melanggar ketentuan Pasal 1244 KUHPerdara:

1. Bahwa alat bukti yang dijadikan bahan pertimbangan *Judex Facti* dalam mengambil kesimpulan adalah alat bukti dan keterangan saksi yang hanya menguntungkan pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat saja sedangkan alat bukti yang sangat penting yang muncul di persidangan tidak digunakan oleh *Judex Facti* dalam pertimbangannya sehingga sudah barang tentu kesimpulan serta keputusannya pun adalah lemah, oleh karenanya mengancam batalnya putusan *Judex Facti*. Bahwa putusan

Halaman 20 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 610/Pdt. G/2013/PN.Jkt.Sel.) halaman 54 menyatakan:

“Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat mengusahakan adanya KTP dan KK juga merupakan kewajiban dari Tergugat bukan merupakan kewenangan Notaris PPAT seperti pendapat Tergugat”;

“Oleh karena itu Majelis berpendapat Tergugat lalai melakukan kewajibannya sebagai pemegang kuasa....”;

Terhadap pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan adalah proses peningkatan status tanah yang tertunda karena belum adanya KK dan KTP milik Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat;
2. Bahwa dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* dari halaman 14 sampai halaman 29 Pemohon Kasasi tidak pernah mengatakan mengusahakan adanya KTP dan KK milik Turut Termohon Kasasi merupakan kewenangan atau tugas dari Notaris PPAT, yang sebenarnya Pemohon Kasasi sampaikan dalam jawaban: “kewenangan Notaris PPAT untuk menentukan kelengkapan syarat dan prosedur untuk pengurusan AJB”;
3. Bahwa Pemohon Kasasi telah melaksanakan kuasa dengan baik sehingga terbitlah akta pengikatan untuk menjual dan membeli Nomor 20 tertanggal 13 September 1994 yang dikeluarkan oleh Notaris Maria K. Soeharyo, S.H., namun setelah terjadi pengikatan untuk menjual dan membeli, Turut Termohon Kasasi pindah rumah dan tidak diketahui keberadaannya sampai saat ini;
4. Bahwa Pemohon Kasasi telah mengerahkan seluruh upaya yang dimiliki untuk mencari dan menelusuri keberadaan Turut Termohon Kasasi tetapi tetap tidak diketahui keberadaan Turut Termohon Kasasi;
5. Bahwa Pemohon Kasasi telah memberitahukan kepada Termohon Kasasi tentang tidak diketahui keberadaan dari Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi telah mencari keberadaan Turut Termohon Kasasi tetapi belum diketemukan keberadaannya;
6. Bahwa peningkatan pengikatan untuk menjual dan membeli menjadi akta jual beli dan sertifikat tanah memerlukan KTP dan KK Asli Turut Termohon Kasasi sebagai pihak penjual tanah. Oleh karena tidak adanya KTP dan KK asli dari Turut Termohon Kasasi maka proses

Halaman 21 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



peningkatan pengikatan untuk menjual dan membeli menjadikan akta jual beli dan sertifikat tanah tidak dapat dilakukan;

7. Bahwa Pemohon Kasasi telah menanyakan ke beberapa notaris untuk dapat membantu meningkatkan pengikatan untuk menjual dan membeli menjadi akta jual beli, namun dari beberapa notaris tersebut tidak bersedia untuk melakukan peningkatan pengikatan untuk menjual dan membeli menjadi akta jual beli tanpa ada KTP dan KK asli Turut Termohon Kasasi karena akan menimbulkan masalah di kemudian hari bagi Notaris;
8. Bahwa tidak diketahuinya keberadaan Turut Termohon Kasasi merupakan suatu kondisi *force majeure* yaitu kejadian atau keadaan yang terjadi diluar kuasa dari para pihak yang bersangkutan, dalam hal ini Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1244 KUH Perdata menyebutkan: "Dalam hal ini, kejadian-kejadian yang merupakan *force majeure* tersebut tidak pernah terduga oleh para pihak sebelumnya. Sebab, jika para pihak sudah dapat menduga sebelumnya akan adanya peristiwa tersebut maka seyogianya hal tersebut harus sudah dinegosiasi di antara para pihak";

Catatan:

Bahwa dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding telah dipanggil secara patut dan sah namun Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut Terbanding tetap tidak datang dan karena tidak diketahui keberadaan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/ Turut Terbanding telah dipanggil melalui media massa tetapi Turut Termohon Kasasi tidak hadir di persidangan;

9. Bahwa perlu ditegaskan Pemohon Kasasi juga menginginkan tanah yang telah dibeli bersama segera terbit sertifikat hak milik atas nama Pemohon Kasasi dan atas nama Termohon Kasasi, namun karena kondisi *force majeure* yang tidak diduga sebelumnya menghambat keinginan Pemohon Kasasi tersebut;

Judex Facti telah melanggar ketentuan Pasal 1338, Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdata;

2. Bahwa *Judex Facti* keliru karena tidak memberikan perlindungan hukum kepada Pemohon Kasasi atas pemaksaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi untuk menunjuk Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., mengurus peningkatan pengikatan menjual dan membeli Nomor 20 tertanggal 13



September 1994 menjadi akta jual beli dan pengurusan sertifikat. *Judex Facti* seakan membolehkan pemaksaan penunjukan Notaris Marlianti, S.H., M. Kn., yang dilakukan oleh Termohon Kasasi. Terhadap keberpihakan *Judex Facti* tersebut tersebut Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa *Judex Facti* nyata-nyata mengabaikan dan melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan perjanjian mengikat kedua belah pihak jika kedua belah pihak telah sepakat, apabila para pihak tidak sepakat maka perjanjian tidak ada, dan *Judex Facti* telah mengabaikan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang persyaratan lahirnya suatu perjanjian. Bahwa Pemohon Kasasi sepakat untuk menggunakan Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. rekomendasi dari kuasa hukum Termohon Kasasi untuk meningkatkan pengikatan menjual dan membeli menjadi akta jual beli namun belum sepakat mengenai harga yang ditawarkan oleh Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. sebesar Rp60.000.000,00. Oleh karenanya perjanjian yang lahir dari unsur pemaksaan jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berlaku yaitu Pasal 1321 KUHPdata dan Pasal 28D ayat (1) Undang Undang Dasar 1945 yang menyatakan: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, namun secara berpihak kepada Termohon Kasasi *Judex Facti* mengatakan perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi mengenai penentuan biaya pengurusan meningkatkan pengikatan menjual dan membeli menjadi akta jual beli sebesar Rp60.000.000,00; tetap sah untuk menunjuk Notaris Marlianti, S.H., M.Kn.;
- b. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan Bukti T-14 tentang percakapan BBM antara Johan anak Tergugat sekarang Pemohon Kasasi dengan Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., yang meminta KTP dan KK asli dari Turut Termohon Kasasi, kemudian Pemohon Kasasi sampaikan kepada Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., bahwa KTP dan KK asli dari Turut Termohon Kasasi tidak dapat diperoleh karena keberadaan Turut Termohon Kasasi tidak diketahui lagi keberadaannya. Permintaan Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., mengenai KTP dan KK asli Turut Termohon Kasasi berbeda dengan pernyataan Termohon Kasasi sebelumnya yang menyampaikan kalau kita mengurus untuk meningkatkan pengikatan menjual dan membeli menjadi akta jual beli kepada Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., maka tidak memerlukan KTP dan KK asli dari Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi untuk mengurus peningkatan Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 20 tertanggal 13 September 1994 menjadi akta jual beli;

Bahwa *Judex Facti* telah melanggar kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia diantaranya:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970;

Kaidah hukum: Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/ tidak sempurna;

- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976;

Kaidah hukum: Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980;

Kaidah hukum: *Petitum* tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut;

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 69/1980/Pdt/PT. Smg., tanggal 13 Agustus 1982. Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 43/78.Pdt.Skh. *juncto* 12/77.Pdt.Skh., tanggal 11 Oktober 1978;

Kaidah hukum: karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

(Sumber: Hulman Panjaitan, S.H, M.H., *Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953 s/d 2008* berdasarkan penggolongannya, Prenadamedia Group, 2014, halaman 69-71);

3. Bahwa *Judex Facti* secara asal-asalan menetapkan kerugian yang dialami oleh Termohon Kasasi tanpa adanya perincian dan tanpa memperhatikan bukti yang Pemohon Kasasi pernah sampaikan di sidang pengadilan. *Judex Facti* secara memihak berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi memberikan pertimbangan yang hanya menguntungkan Termohon Kasasi sebagaimana terlihat pada halaman 54 putusan *Judex Facti* mengatakan: "Tergugat tidak melunasi biaya tersebut sehingga Pengugat membayar terlebih dahulu biaya tersebut, oleh karenanya

Halaman 24 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban pembayaran biaya tersebut separo adalah kewajiban dari Tergugat maka telah terbukti Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil sejumlah Rp30.000.000,00“;

“... menurut pendapat Majelis Penggugat dapat membuktikan dalil adanya kerugian immateril yaitu hilangnya keuntungan yang diharapkan selama 13 (tiga belas) tahun, yang menurut Majelis Hakim adalah adil apabila diperhitungkan keuntungan tersebut setiap tahun Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) maka kehilangan keuntungan selama 13 (tiga belas) tahun adalah $12.000.000 \times 13 \text{ tahun} = \text{Rp}156.000.000,00$ (seratus lima puluh enam juta rupiah) dapat dikabulkan;

Terhadap pertimbangan di atas Pemohon Kasasi sangat keberatan karena kurang cukupnya pertimbangan yang bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 yang menyatakan: Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan. Adapun alasannya sebagai berikut:

- a. Bahwa putusan *Judex Facti* menghukum Pemohon Kasasi membayar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) merupakan tidak berdasar karena pekerjaan untuk meningkatkan Akta Pengikatan Menjual dan Membeli Nomor 20 tertanggal 13 September 1994 menjadi Akta Jual Beli belum selesai dilakukan oleh Notaris Marlianti, S.H., M.Kn., namun menurut Termohon Kasasi pembayaran telah dilunasi dengan hanya menerbitkan *invoice*/tagihan Bukti (P-10A) dan (P-10B). Ada dugaan pembayaran sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi kepada Notaris Marlianti, S.H., M.Kn. merupakan akal-akalan Termohon Kasasi karena sampai saat ini Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran lunas selain hanya menunjukan *invoice* saja. Secara umum *invoice* berarti tagihan saja sedangkan bukti kuitansi pembayaran lunas tidak pernah ada dalam bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Kasasi mulai dari Bukti P-1 s/d P-24;
- b. Berdasarkan pernyataan Notaris Marlianti, S.H., M.kn bahwa proses peningkatan status tanah dari girik menjadi sertifikat tidak dapat dijalankan atau diproses dikarenakan belum ada KK dan KTP Turut Termohon Kasasi, maka Pemohon Kasasi mempertanyakan pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sejak 5 Desember 2012 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kepada

Halaman 25 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Notaris Marlianti itu untuk keperluan apa? sebab pada kenyataannya belum ada proses peningkatan status tanah dari girik menjadi sertifikat sampai saat ini, sehingga Pemohon Kasasi tidak bersedia untuk membayar separoh bagiannya yaitu Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- c. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan bahwa Notaris Marlianti S.H., M.Kn. telah meninggal dunia sejak tanggal 30 Desember 2013; Sehingga dengan demikian kerugian materiil senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang dialami oleh Termohon Kasasi adalah akibat perbuatannya sendiri maka sudah sepatutnya terhadap pertimbangan serta putusan *Judex Facti* haruslah ditolak atau dikesampingkan;
- d. Demikian pula ketetapan *Judex Facti* yang menghukum Pemohon Kasasi harus membayar ganti rugi immateril kepada Termohon Kasasi sebesar Rp156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah) merupakan keputusan yang tidak benar dan tidak berdasar bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 69/1980/Pdt/PT.Smg., tanggal 13 Agustus 1982. Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 43/78.Pdt.Skh *juncto* 12/77.Pdt.Skh., tanggal 11 Oktober 1978, oleh karena itu putusan *Judex Facti* cacat hukum karena tuntutan ganti rugi Termohon Kasasi tidak diperinci dan tidak pernah ada pada bukti tertulis Termohon Kasasi (P-1 s/d P-24) sehingga gugatan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- e. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang telah Pemohon Kasasi ajukan mulai dari Bukti T - 23 sampai T - 35 mengenai Pemohon Kasasi telah melakukan perawatan, pemeliharaan dan melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) selama ± 13 tahun terhadap tanah yang telah dibeli bersama antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yang terletak di Jalan Kesehatan Raya, Nomor 9 A, RT 004/006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dengan Nomor Girik C 467 Persil 112 Blok D III sedangkan Termohon Kasasi tidak pernah mau tau mengenai

Halaman 26 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



perawatan dan pembayaran PBB tersebut padahal seharusnya terhadap biaya-biaya PBB, pemeliharaan dan perawatan yang meliputi tagihan listrik, kebersihan, keamanan dan lain-lain menjadi tanggung jawab bersama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

- f. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan mengenai laporan Permohon Kasasi kepada Termohon Kasasi mengenai tanah yang dimiliki bersama pernah disewakan kepada orang lain dan atas pembagian sewa tersebut Pemohon Kasasi telah melaporkan kepada Termohon Kasasi baik secara lisan maupun tertulis salah satunya berdasarkan Bukti T.16 dan mentranfer uang melalui mesin ATM (Anjungan Tunai Mandiri) kepada Termohon Kasasi;
- g. Bahwa Pemohon Kasasi telah melaporkan mengenai pemasukan dan pengeluaran atas hasil sewa tanah *a quo* kepada Termohon Kasasi dengan perincian sebagai berikut:

Total Omset	Rp758.004.500,00;
Total pendapatan kerjasama 15%	Rp113.700.675,00;
Biaya Pajak PBB periode 2000 – 2009	<u>Rp5.297.913,00;</u>
Total pendapatan	Rp108.402.762,00;
Pembagian pendapatan per orang	Rp 54.201.381,00;
Biaya lain-lain (biaya adm, transportasi, dll)	<u>Rp60.500.000,00;</u>
	Rp6.298.619,00;

Dengan demikian Pemohon Kasasi telah mengalami kerugian sebesar Rp6.298.619,00 (enam juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus sembilan belas rupiah), namun secara memihak *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan terhadap hal tersebut;

- h. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* mengatakan Termohon Kasasi tidak dapat memanfaatkan tanah merupakan mengada-ngada, jelas-jelas di dalam gugatan Termohon Kasasi menyampaikan pembelian tanah *a quo* dibeli secara bersama sama dan telah dibagi 50% (lima puluh persen). Ini menunjukkan sudah sangat jelas pembagian tanah dan terhadap tanah milik masing-masing tidak pernah ada sengketa dan Pemohon Kasasi tidak pernah menghalang-halangi Termohon Kasasi untuk memanfaatkan tanah *a quo* silahkan saja. Seharusnya Termohon Kasasi berterimakasih kepada Pemohon Kasasi karena selama ini Pemohon Kasasi yang telah merawat dan memelihara bagian tanah milik Termohon Kasasi sebab Termohon Kasasi bertempat tinggal di Medan. Oleh karena itu, tidak beralasan mengatakan Termohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat memanfaatkan tanah *a quo* atas pertimbangan *Judex Facti* sepatutnyalah harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat selaku penerima kuasa dari Penggugat tanggal 13 September 1994 dan Tergugat selaku pembeli bersama-sama dengan Penggugat terikat Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli (PPAJB) Nomor 20 tanggal 13 September 1994 atas tanah objek sengketa Girik Nomor C 467 Persil 112, Blok D III yang terletak di Jalan Kesehatan Raya Nomor 9 RT 004, RW 006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
2. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak meningkatkan Pengikatan Perjanjian Akta Jual Beli (PPAJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB) dengan alasan tidak ditemukannya Turut Tergugat selaku penjual sehingga Tergugat tidak memperoleh Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, bukan merupakan *force majeure* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 KUHP data;
3. Bahwa terbukti Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah objek sengketa selama 13 (tiga belas) tahun dan berhak mendapatkan ganti rugi atas kehilangan keuntungan yang diharapkan;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang

Halaman 28 dari 29 hal. Put. Nomor 131 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MIE LIE JEN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2017, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota
Ttd./H. Panji Widagdo, S.H. M.H.
Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :
1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00+
Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003