



PUTUSAN
Nomor 1589 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUJITO NG, bertempat tinggal di Muara Karang Blok Z-3.S/56, Rt. 015/Rw. 018, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRI JAYADI, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat pada HENDRI J PANDIANGAN & PARTNER, berkantor di Royal Palace B-18, Jalan Soepomo No. 178-A, Jakarta Selatan 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2012 Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

1. **GILBERT JO'EL SUMENDAP**, bertempat tinggal di Jalan Terusan Hang Lekir II/2 RT.001/RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. **PIMPINAN SAVE THE CHILDREN UK**, bertempat tinggal di Jalan Pejaten Raya No. 8, Rt. 002/Rw. 010, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Bahwa Penggugat dan Tergugat I tanggal 23 Mei 2007 telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta No. 50 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Sri Sulastri Anggraini,SH.,MH, Notaris di Tangerang, atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Pejaten Raya No. 8 Rt.002/Rw.010, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan seluas = 2750 m², seharga Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah), Sertifikat Hak Milik No. 467 dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan Dinas Pengawasan Tata Kota Cq. Gubernur DKI Jakarta No. 9717/IMB, dimana Penggugat sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli (Pihak Kedua dan Tergugat I sebagai Penjual (Pihak Pertama).

Bukti P-1;

Bahwa terkait akta pengikatan jual beli dan kuasa dimaksud, kemudian pada hari tanggal yang sama dihadapan notaris yang sama ditandatangani Akta No. 51 yakni akta pemberian kuasa dari Tergugat I (Penjual) kepada Penggugat (Pembeli) untuk menjual tanah dan bangunan *a quo* kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat sendiri selaku penerima kuasa dan mulai berlaku terhitung sejak tanggal 22 November 2007. (bukti P-2);

Bahwa atas adanya akta No. 50 dan akta No. 51 dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I, menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing masing pihak, adapun kewajiban Penggugat untuk melakukan Pembayaran atas harga obyek jual beli *a quo* senilai Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) telah Penggugat laksanakan. (bukti P - 3);

Bahwa hingga saat ini meskipun telah dibeli lunas dan terhitung sejak tanggal 22 November 2007 telah sah menjadi Milik Penggugat, akan tetapi Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan obyek perjanjian "*a quo*" kepada Penggugat. Selain daripada itu justru ternyata atas bidang tanah dan bangunan *a quo* ditempati oleh Tergugat II, yang mengaku menyewa dari Tergugat I Tindakan Tergugat I tersebut jelas adalah ingkar janji wanprestasi. Berdasarkan Pasal 6 Akta No. 50, ditegaskan Pihak pertama (Tergugat I) tidak akan menyewakan, menjaminkan dan seterusnya rumah dan tanah tersebut kepada pihak lain. Akan tetapi Tergugat I dengan sengaja bersama dengan Tergugat I melakukan sewa menyewa atas obyek tanah dan bangunan dimaksud, itu berarti Tergugat I telah mengingkari perjanjian. Dengan demikian perbuatan hukum Tergugat II untuk melakukan sewa menyewa atas obyek *a quo* dengan Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum karena dibuat dari suatu sebab yang tidak halal. Artinya sewa menyewa tersebut dilakukan oleh orang tidak berhak (dilarang) dan tidak berkapasitas karena Tergugat I bukan lagi sebagai pemilik terhitung sejak 22 November 2007. Tergugat II seharusnya mengedepankan, prinsip kehati-hatian untuk melakukan perbuatan hukum sewa menyewa oleh karena itu Tergugat II bukanlah Penyewa yang beritikad baik dan tidak patut mendapat perlindungan hukum. Untuk itu haruslah dihukum untuk mengosongkan bidang tanah dan bangunan *a quo*;

Bahwa Penggugat telah memperingatkan kepada Tergugat I baik melalui kuasanya bernama Heru Riyadi, supaya memenuhi kewajibannya namun hingga saat ini Tergugat I belum juga memenuhi kewajibannya, maka adalah beralasan dan berdasar menurut Hukum mohon perlindungan hukum Kepada

Hal. 2 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012

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

Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar menyerahkan tanah dan bangunan obyek perjanjian *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik bila perlu dengan bantuan alat Negara;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Penggugat menderita kerugian, untuk itu Tergugat I harus menanggung kerugian tersebut, yakni;

- a. Bahwa dengan berlakunya Akta No. 50 dan Akta No. 51 sejak tanggal 22 November 2007, seharusnya Tergugat I menyerahkan bangunan rumah dan tanah *a quo* dalam keadaan kosong dan baik, akan tetapi belum dilaksanakan, maka sesuai Pasal 3 point 3 Akta No. 50, Tergugat I dikenakan denda sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari. Maka total dendanya sejak 22 November 2007 sampai dengan Gugatan diajukan 22 November 2009 (2 tahun) - $Rp200.000,00 \times 730 = Rp1.40.600.000,00$ (seratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 3 alinea 3 Akta No. 50, Penggugat mengeluarkan biaya ongkos untuk keperluan pengosongan dan biaya-biaya ongkos lainnya termasuk ongkos minta bantuan Konsultan Hukum dan pihak berwajib besarnya Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 12 Akta No. 50 point 2 Pajak Penghasilan PPH/SSP Final menjadi tanggungan Tergugat I (pihak Pertama/Penjual, maka $5\% \times (Rp7.000.000.000,00 = Rp350.000.000,00$ (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 13 Akta No.50, biaya Notaris, saksi dan Administrasi lainnya atas jual beli menjadi tanggungan bersama (pihak Pertama dan pihak Kedua). Adapun biaya tersebut totalnya Rp200.000.000,00 jika dibagi dua menjadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- e. Maka total nilai kerugian Penggugat yang harus dibayar Tergugat I sebesar Rp2.090.600.000,00 (dua miliar sembilan puluh juta enam ratus ribu rupiah) harus dibayar tunai dan seketika sejak putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap.

Bahwa untuk menjamin kerugian yang timbul pada Penggugat akibat kelalaian Tergugat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I yakni rumah di Jalan Terusan Hang Lekir II, Rt.001/Rw.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran lama;



Karena gugatan ini didasarkan bukti -bukti otentik, mohon putusan *Uit voor baar bij vooraad* (putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu) walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi.

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

Primair:

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta No. 50 dan Akta No. 51 adalah sah menurut hukum dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 467/Ragunan seluas 2.725 m² Gambar Situasi No. 58/2452 1979 dan Ijin Mendirikan Bangunan No. 9717/IMB/1981, yang terletak di Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan setempat dikenal Jalan Pejaten Raya 8, Rt.002, Rw.10. yang merupakan obyek perjanjian *a quo* adalah Milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi karena sejak tanggal 22 November 2007 tidak menyerahkan Bangunan dan tanah Obyek Pengikatan Jual beli sesuai Akta No. 50 dan Akta No. 51 dalam keadaan kosong dan baik;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas rumah dan tanah Milik Tergugat I terletak di Jalan Terusan Hang lekir II Rt.001/Rw.08 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Jakarta Selatan;
6. Menyatakan sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II atas obyek *a quo* dan atau dengan pihak siapapun adalah tidak sah karenanya dinyatakan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I , Tergugat II dan atau siapapun yang menguasai, menempati obyek bidang tanah dan bangunan *a quo* untuk mengosongkannya selanjutnya menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara. Tanpa biaya;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi akibat ingkar janji yang dilakukannya sebesar Rp2.090.600.000,00 (dua miliar sembilan puluh juta enam ratus ribu rupiah) harus dibayar tunai dan sekaligus sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari atas kelalaiannya untuk melaksanakan isi putusan ini, sejak putusan dibacakan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi (*uit voor baar bij vooraad*);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsida:

Dalam Peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya, (*ex ae quo et bono*) demikian gugatan ini diajukan kepada Majelis Hakim yang Mulia.

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

I. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

Bahwa apabila dicermati secara seksama maka gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Reconvensi (untuk selanjutnya disingkat "Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Reconvensi") merupakan gugatan yang Kabur (*obscuur libel*) berdasarkan beberapa alasan yang akan diuraikan di bawah ini:

1. Apabila ditelaah dengan cermat dan seksama gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Reconvensi terdapat gugatan yang memuat prinsip-prinsip hukum yang dicampur aduk atau digaduhkan.

Bahwa, gugatan perkara perdata telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register No: 1597/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 25 November 2009 perihal gugatan pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan, merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW.

2. Bahwa, berdasarkan Akta No. 50 tanggal 23 Mei 2007 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa sehingga Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Reconvensi tidak dapat menguasai secara fisik objek perkara yang terletak Jalan Pejaten Barat Raya Nomor 8, Kotamadya Jakarta selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Ragunan, terdaftar atas nama Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi Akibat tidak bisa dikuasai objek perkara maka timbul kerugian terhadap Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Reconvensi sesuai dengan unsur Pasal 1365 BW, yaitu " Membawa kerugian", dengan demikian gugatan dengan register No:

Hal. 5 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1597/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 25 November 2009 merupakan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

3. Bahwa, dalam petitum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dalam poin 4 hal 3 menyatakan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah wanprestasi, sehingga terdapat benturan-benturan gugatan yang satu dengan lainnya mempunyai arti dan akibat hukum yang sangat berbeda, sedangkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi justru menyamaratakan kedua tersebut sehingga gugatan ini menjadi sangatlah kabur, membingungkan dan tidak jelas untuk dapat dilakukan gugatan dalam perkara ini.

Berdasarkan dari uraian diatas, maka cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi Kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima.

II. Tentang Error In Persona ;

1. Bahwa, benar pada tanggal 23 Mei 2007 Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah menandatangani minuta Akta No. 50 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dihadapan Notaris Sri Sulastris Anggaraini,SH;
2. Bahwa, benar pada saat penandatanganan minuta Akta 50 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang hadir saat itu adalah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Aeolus Romeo Sibih dan Sri Sulastris Anggaraini, SH selaku pejabat yang membuat akta tersebut, sedangkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak hadir pada saat itu;
3. Bahwa, pengertian Hadir dalam kamus hukum secara harfiah adalah ada, ada sedia, ada datang pada saat yang telah ditentukan seseorang;
4. Apabila ditelaah dan dicermati dalam Akta 50 tanggal 23 Mei 2007 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa pada saat penandatanganan akta adalah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Sri Sulastris Anggaraini,SH sebagai Notaris, kenyataannya secara fakta juridis yang hadir hanya Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Aeolus Romeo Sabih, sehingga menimbulkan pembiasan dalam perkara *in cause* ini.

Hal. 6 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, apabila dicermati secara seksama maka gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi (untuk selanjutnya disingkat Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi) merupakan gugatan yang tidak memenuhi syarat formal.
6. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang ditujukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak bermaterai.
7. Dalam mengajukan gugatan merupakan syarat formil dilaksanakan dalam mengajukan gugatan, karena merupakan pelaksanaan yang telah ditentukan

Berdasarkan dari uraian di atas, maka cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak memenuhi syarat formal, sehingga gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima.

III. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa, apabila dicermati secara seksama maka gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi merupakan gugatan yang kurang pihak berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan dibawah ini:

1. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi halaman 2 angka 4 menyatakan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi seharusnya Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi ikut menjadikan Aeolus Romeo Sibih sebagai pihak yang dianggap mempunyai peranan penting dalam perjanjian jual beli;
2. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dalam gugatannya menyatakan dengan berlakunya Akta No. 50 tanggal 23 Mei 2007 telah melakukan perjanjian jual beli di hadapan Notaris Sri Sulastri Anggaraini,SH, seharusnya Sri Sulastri Anggaraini, SH sebagai pihak karena yang membuat Akta dalam perjanjian tersebut;
3. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah mengeluarkan uang sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) berdasarkan fakta uang tersebut seluruhnya telah ditransfer ke rekening Jasa Consultan de Akta No. 50 tanggal 23 Mei 2007 tentang Pengikatan Jual Beli dalam rangka untuk pembiayaan Konsultan dealab group, LLC di Amerika Serikat, seharusnya dealab group, LLC dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

Hal. 7 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I memiliki perusahaan dibidang Telekomunikasi PT.Telepoint Nusantara dan karena jumlah uang sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) untuk kepentingan perseroan tersebut seharusnya PT. Telepoint Nusantara dijadikan sebagai pihak yang berpekara;

DALAM REKONVENSI

Adapun alasan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan dan menandatangani gugatan ini adalah untuk memulihkan kerugian yang diderita Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sehubungan beralih namanya sertifikat hak milik atas rumah dan tanah milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi secara melawan hukum, didasarkan pada dalil-dalil mengenai fakta/peristiwa hukum yang terjadi, sebagai berikut:

TENTANG RUMAH DAN TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA IN CASU.

1. Bahwa, pada tanggal 8 Juli 1980, berdasarkan kutipan akta perkawinan Nomor 1753/C/1980 Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah melangsungkan perkawinan dengan Cynthia Christy Kandouw. Sebelum perkawinannya, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan istrinya tidak menandatangani perjanjian tertulis yang disahkan oleh pejabat pencatat perkawinan sehingga harta benda yang diperoleh selama perkawinan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi harta bersama.(Bukti T1-13);
2. Bahwa, pada tanggal 23 Maret 1981, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi memperoleh tanah hak milik seluas 2.725 M² (dua ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi) dengan sertifikat hak milik No. 467 Kelurahan Ragunan, nama jalan/persil Jalan Pejaten Barat, sebagaimana tertulis dalam Sertifikat Nomor 3598004 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Wilayah Jakarta Selatan (Bukti T1 -14);
Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sejak tanggal 26 September 1981, di atas tanah tersebut telah mendirikan bangunan rumah beserta kolam olahraga berenang berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 9717/IMB.T/26 September 1981. (Bukti T1-15);
3. Sejak berdirinya bangunan rumah dimaksud, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah berhenti dan/atau selalu menguasai tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus dan tidak

Hal. 8 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



pernah mendapat hambatan, halangan atau rintangan dari pihak manapun dalam menikmati hasil dari kepemilikan dan penguasaan atas harta bersama ini;

4. Oleh karena itu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan supaya tanah seluas 2.725 m² (dua ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 467/Kelurahan Ragunan atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 9717/IMB.T/26 Sep 1981 atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan sah sebagai milik Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi dan merupakan harta bersama;
5. Bahwa, atas sertifikat hak milik Nomor 467/Kelurahan Ragunan saat ini telah beralih menjadi atas nama pihak lain, dengan cara-cara yang melawan hukum yaitu dengan cara menggunakan akta-akta yang isinya tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenar-benarnya, oleh karenanya mohon kepada pengadilan menyatakan bahwa peralihan hak milik atas sertifikat Nomor 467/Kelurahan Ragunan dari nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi atau pihak-pihak lain yang memperoleh peralihan haknya dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dilaksanakan dengan perbuatan melawan hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum;

TENTANG HUBUNGAN HUKUM : AEOLUS ROMEO SIBIH BERMAKSUD PINJAM UANG KEPADA PENGGUGAT DALAM KONVENSI/TERGUGAT DALAM REKONVENSI DAN TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI SEBAGAI PENANGGUNG UTANG.

6. Bahwa, pada sekitar bulan April tahun 2007 sampai dengan bulan Mei tahun 2007, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sedang dalam kesibukan melakukan perundingan-perundingan dengan pihak-pihak yang berminat untuk melakukan investasi pada kegiatan usaha jasa angkutan udara. Perusahaan jasa angkutan udara atau biasa dikenal dengan perusahaan penerbangan yang dijalankan dan dimiliki oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi bernama PT. Bali International Air Services, oleh karena itu, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi juga pernah melakukan beberapa pertemuan pertemuan di Jakarta, dengan kenalan Tergugat I dalam Konvensi/



Penggugat dalam Rekonvensi yang bernama Wiliam Lekahena, dimana dalam salah satu pertemuan Wiliam Lekahena datang bersama-sama dengan Aeolus Romeo Sibih.

Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan Aeolus Romeo Sibih telah kenal lama sebelumnya, yaitu kenal karena sekitar tahun 1970an sama-sama bersekolah pada SMA 1 PSKD, dan sudah lebih dari 25 tahun tidak pernah bertemu.

Tergugat I dalam Konvensi /Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah bertemu dan kenal dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi .

Bahwa, Aeolus Romeo Sibih menyampaikan kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, bahwa usahanya Aeolus Romeo Sibih dihidang telekomunikasi (*push to talk technology*) telah mendapat persetujuan dari investor Amerika Serikat untuk menginvestasikan uang sebesar USD150,000,000.00 (seratus lima puluh juta dollar amerika serikat) yang pasti terealisasi dalam waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan sejak saat itu, dimana untuk merealisasikan investasi tersebut diperlukan biaya membayar konsultan Amerika Serikat senilai tujuh miliar rupiah (Rp7.000.000.000,00).

Bahwa, Aeolus Romeo Sibih menyampaikan kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi bahwa ada relasi Aeolus Romeo Sibih yaitu Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi bersedia untuk meminjamkan uang untuk membiayai pembayaran konsultan tersebut sebesar Rp7.000.0000.000,00 (tujuh milliar rupiah), asalkan Aeolus Romeo Sibih dapat menyerahkan barang jaminan.

Aeolus Romeo Sibih meminta bantuan kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk menyediakan barang jaminan yang akan dijaminkan kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, bahwasanya Aeolus Romeo Sibih akan mengembalikan uang yang dipinjam olehnya.

Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi setelah mendapat persetujuan lisan dari istrinya, selanjutnya setuju untuk membantu Aeolus Romeo Sibih menjadi penanggung atas pembayaran utang. Aeolus Romeo Sibih menjanjikan akan memasukkan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai komisaris perusahaan dan memberikan bantuan pinjaman modal usaha penerbangan segera setelah dana investasi dari Amerika Serikat telah terealisasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pertemuan-pertemuan dengan Aeolus Romeo Sibih tersebut, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi selalu didampingi oleh saksi-saksi antara lain ada Dennis Wulur, Singgih Darsono/(Ongki) dan Wiliam Lekahena;

TENTANG AKTA PERJANJIAN NOMOR 49 TANGGAL 23 MEI 2007 TENTANG PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN PERTANGGUNGAN TIDAK MEMPUNYAI AKIBAT HUKUM/NONEXISTENT, SEHINGGA TIDAK ADA KEWAJIBAN TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI SELAKU PENANGGUNG UTANG AEOLUS ROMEO SIBIH, KARENA PENGGUGAT DALAM KONVENSI/TERGUGAT I DALAM REKONVENSI BELUM PERNAH MENYERAHKAN UANG KEPADA AEOLUS ROMEO SIBIH, SEDANGKAN SECARA MELAWAN HUKUM BARANG JAMINAN MILIK TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI TELAH BERALIH HAK MILIKNYA KEPADA PENGGUGAT DALAM KONVENSI/TERGUGAT I DALAM REKONVENSI.

7. Bahwa, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya sebagai penanggung dengan menyediakan Surat Persetujuan istri mempergunakan tanah dan rumah sebagai barang jaminan, yang dilegalisir dengan Nomor 14/Leg/2007, ditandatangani dihadapan Notaris Anita Munaf, pada tanggal 23 Mei 2009.(Bukti. P-4);
8. Pada tanggal 23 Mei 2007, Aeolus Romeo Sibih mengajak Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk bertemu dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi (di kantor Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang alamatnya Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi lupa), rencananya secara bersama-sama akan menandatangani perjanjian, akan tetapi Aeolus Romeo Sibih dan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak bertemu dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi melainkan hanya bertemu dengan Notaris Sri Sulastri Anggraini;
9. Bahwa, sebelum penandatanganan perjanjian pinjaman, Notaris Sri Sulastri Anggraini menerangkan kepada Aeolus Romeo Sibih dan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi secara bersama-sama mengenai maksud daripada perjanjian yang akan ditandatangani, sebagai berikut:
"Aeolus Romeo Sibih (sebagai pihak pertama) dengan sepengetahuan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi (sebagai pihak kedua) mengajukan permohonan untuk memperoleh pinjaman dari Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi (sebagai pihak

Hal. 11 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga) sebesar tujuh miliar rupiah, (Rp7.000.000.000,00) dan harus sudah dibayar lunas kembali pada tanggal 22 November 2007";

"Selanjutnya, dalam hal tanggal 22 November 2007, Aeolus Romeo Sibih tidak membayar lunas kewajibannya kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi selaku penanggung utang berkewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan utang."

"Sehubungan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menyerahkan barang jaminan berupa tanah dan rumah, maka uang pelunasannya berasal dari uang hasil penjualan rumah dan tanah."

Bahwa, pada saat itu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya lagi untuk menyerahkan barang jaminan berupa asli sertifikat hak milik Nomor 467 Kelurahan Ragunan dan surat persetujuan dari istri untuk menjaminkan kepada Notaris Sri Sulastri Anggraini dihadapan Aeolus Romeo Sibih;

10. Bahwa, sambil menunggu kedatangan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk bersama-sama menandatangani perjanjian, Notaris Sri Sulastri Anggraini menyerahkan draft akta perjanjian untuk ditandatangani oleh Aeolus Romeo Sibih, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Notaris Sri Sulastri Anggraini, sampai dengan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Aeolus Romeo Sibih pergi meninggalkan tempat penandatanganan, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi belum datang baik untuk menyerahkan uang pinjaman kepada Aeolus Romeo Sibih maupun menandatangani minuta akta perjanjian di hadapan Notaris Sri Sulastri Anggraini;

11. Bahwa, turunan atau grosse akte dari perjanjian pinjaman uang dimaksud, telah diterbitkan oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini dengan akta Nomor 49, yang pada intinya ternyata bahwa :

- a) Aeolus Romeo Sibih akan mempergunakan pinjaman sebesar tujuh miliar rupiah (Rp7.000.000.000,00) untuk jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian ini ditandatangani dan karenanya sudah harus dibayar lunas pada tanggal 22 November 2007. Jika Aeolus Romeo Sibih tidak membayar lunas pada waktunya, maka telah disepakati akan menjalankan akta yang berkaitan dengan penjualan dan/atau pengalihan hak atas rumah dan tanah yang dijadikan jaminan.



b) Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi bersedia untuk:

- 1) Menandatangani akta pengikatan jual beli dan kuasa dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang pada intinya menjual barang jaminan yang hasil penjualannya untuk membayar utang Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi.
- 2) Memberikan kuasa kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi baik bersama-sama maupun masing-masing Khusus untuk dan atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dalam hal menjual/atau dengan cara apapun juga melepaskan/menyerahkan hak atas rumah dan tanah tersebut kepada siapapun juga atau boleh kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sendiri, dengan harga sesuai yang telah ditentukan/disetujui para pihak dan dengan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat atau perjanjian sebagaimana lazimnya suatu jual beli rumah dan tanah.

c) Terdapat hal-hal yang perlu mendapat perhatian khusus dalam akte ini, yaitu mengenai:

- 1) Aeolus Romeo Sibih dalam bagian awal akta ini baru bermaksud untuk mengajukan pinjaman sedangkan dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa Aeolus Romeo Sibih mengaku telah berhutang kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi.
- 2) Pasal 2 menyatakan bahwa seluruh pembayaran harus dilakukan kepada dan di kantor Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi di Jalan Pintu Besar Selatan I Nomor 12-12A Jakarta Barat. (Pasal 2 Perjanjian Nomor 49 dengan tegas tercantum bahwasanya dalam hal Aeolus Romeo Sibih telah menerima pinjaman dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi maka semua pembayaran pengembalian pinjaman harus dilakukan kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan di kantor Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi);

12. Bahwa, isi keterangan dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastris Anggraini dan Aeolus Romeo Sibih dalam Pasal 1, yaitu keterangan mengenai Aeolus Romeo Sibih yang mengaku telah berhutang kepada kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sebesar



tujuh miliar rupiah (Rp7.000.000.000,00) terhitung mulai tanggal 23 Mei 2007, adalah merupakan suatu keterangan yang tidak benar dan/atau tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya-benarnya terjadi, karena Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi tidak menyerahkan uang pinjaman kepada Aeolus Romeo Sibih. Perbuatan dari Notaris Sri Sulastri Anggraini dan Aeolus Romeo Sibih masuk dalam klasifikasi suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, yaitu menggerakkan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menyerahkan asli sertifikat hak milik atas rumah dan tanah sebagai barang jaminan.

Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini menyatakan bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Notaris Sri Sulastri Anggraini telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

TENTANG NOTARIS SRI SULASTRI ANGGRAINI YANG TELAH MELAKUKAN PERBUATAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN/MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN DALAM JABATANNYA.

13. Bahwa, telah terjadi penyalahgunaan keadaan/*misbruik van omstandigheden* oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini dalam membuat akta nomor 49 tanggal 23 Mei 2007, dimana sebagai pejabat notaris Notaris Sri Sulastri Anggraini berkewajiban untuk bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, dalam hal ini baik kepentingan dari Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi, Aeolus Romeo Sibih maupun Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi, akan tetapi pada pelaksanaannya Notaris Sri Sulastri Anggraini telah berpihak kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dibandingkan dengan keadaan Aeolus Romeo Sibih yang dalam keadaan darurat atau terpaksa.

Penyalahgunaan keadaan mengakibatkan akte notaris nomor 49 ini sebagai akte otentik tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian formal (*formele Bewijskracht*) dan materil (*materiele Bewijskracht*).

Bahwa, secara formal dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi bahwa pada jam dan tanggal dimaksud dalam akta nomor 49, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak ada datang menghadap. Selanjutnya Notaris Sri Sulastri Anggraini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membuat didalam akte bahwa Aeolus Romeo Sibih telah menyatakan dirinya mengaku berutang kepada Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi, sehingga mengakibatkan Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi menyerahkan sertifikat hak milik Nomor 476 sebagai barang jaminan;

14. Bahwa, dalam perjanjian pinjam meminjam uang/utang piutang uang yang merupakan suatu perjanjian yang riil, unsur penyerahan uang dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Aeolus Romeo Sibih adalah merupakan unsur yang sangat esensial dari perjanjian ini. Tidaklah cukup adanya pengakuan dari Aeolus Romeo Sibih telah berutang kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sedangkan didalam Akta Notaris Nomor 49 sama sekali tidak ada pengaturan mengenai penyerahan uang pinjaman dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Aeolus Romeo Sibih. Tidak terpenuhinya unsur penyerahan uang dalam akta Nomor 49 telah mengakibatkan Perjanjian No 49 tanggal 23 Mei 2007 tidak mempunyai akibat hukum;

Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini menyatakan bahwa Perjanjian dengan Akte Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Sri Sulastri Anggraini oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, Aeolus Romeo Sibih dan Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi tidak mempunyai akibat hukum;

15. Bahwa, sehubungan akta perjanjian Nomor 49 dalam isinya banyak yang tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi, antara lain :
- Tidak benar pada pukul 12.30 pada tanggal 23 Mei 2007 telah hadir dihadapan Notaris Sri Sulastri Anggraini, secara bersama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, Aeolus Romeo Sibih dan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
 - Tidak benar isi pengakuan dari Aeolus Romeo Sibih yang menyatakan mengaku telah berhutang kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sejak tanggal 23 Mei 2007;
 - Tidak benar Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berkantor di Jalan Pintu Besar Selatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2.

Hal. 15 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012

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 I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini menyatakan bahwa akta Perjanjian Nomor 49 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini adalah akta yang cacat hukum dan cacat intelektual oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;

16. Bahwa, dalam perjanjian ini secara tegas ternyata, jual beli rumah dan tanah harus dilangsungkan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana lazimnya untuk suatu jual beli rumah dan tanah, oleh karenanya Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi bersedia saja untuk menandatangani akta-akta dalam rangka jual beli atau kuasa menjual karena akta-akta sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan rumah belum dapat dijalankan sebelum terpenuhinya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan, seperti syarat terang, syarat tunai dan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, dimana mengenai harta bersama, suami atau istri baru dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;

TENTANG AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA NOMOR 60 TANGGAL 23 MEI 2007 YANG DIBUAT OLEH DAN DITANDATANGANI DIHADAPAN NOTARIS SRI SULASTRI ANGGRAINI OLEH PENGGUGAT DALAM KONVENSI/TERGUGAT I DALAM REKONVENSI DAN TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI MERUPAKAN SUATU PERJANJIAN ASSESOR DARI AKTA PERJANJIAN NOMOR 49 TANGGAL 23 MEI 2009 YANG TIDAK MEMPUNYAI AKIBAT HUKUM/NONEKISTENT.

17. Setelah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menandatangani penanggungan utang dalam akte perjanjian Nomor 49, selanjutnya Notaris Sri Sulastri Anggraini menyodorkan draft akta pengikatan jual beli dan kuasa untuk ditandatangani oleh Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi, yang pada intinya akta ini adalah merupakan syarat pertanggungan pembayaran pengembalian pinjaman dari Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, maka Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi bersedia untuk menandatangani minuta akta pengikatan untuk jual beli dan kuasa dimaksud;
18. Sebelum menandatangani asli minuta akte tersebut, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sempat mempertanyakan kepada Notaris Sri Sulastri Anggraini dihadapan Aeolus Romeo Sibih mengenai



belum adanya persetujuan dari istri untuk menjual atau mengalihkan rumah dan tanah.

Notaris Sri Sulastri Anggraini memberikan penjelasan bahwasanya pengikatan jual beli dan kuasa ini memang baru dijalankan jika telah terpenuhinya semua persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditentukan oleh Undang-undang, termasuk dalam hal Aeolus Romeo Sibih tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi;

19. Bahwa, permasalahannya menjadi muncul ketika pada sekitar bulan Januari Tahun 2009, tiba-tiba Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mendapat laporan dari penghuni yang Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi beri kepercayaan untuk menempati rumah dan tanah bahwasanya telah datang orang-orang yang mengaku sebagai orang suruhan dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang datang dengan maksud untuk mengosongkan dan mengambil alih penguasaan atas rumah dan tanah dengan alasan telah terjadi pengikatan jual beli tanah dan rumah antara Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi.

Bahwa, segera saja Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menghubungi Notaris Sri Sulastri Anggraini untuk menanyakan sekaligus meminta salinan akta pengikatan jual beli dan kuasa, setelah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menerima grosse turunan/salinan akte pengikatan jual beli dimaksud. Terbukti benar minuta akte pengikatan jual beli dan kuasa yang pernah ditandatangani oleh Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi telah dibuatkan grosse akte/salinan akte dengan Akte Nomor 50;

20. Bahwa, pengikatan jual beli dan kuasa dengan akte nomor 50 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundangan. Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa Nomor 50 tidak memenuhi persyaratan "kecakapan dari pihak". Untuk membuat suatu perikatan yang pada dasarnya adalah bertujuan untuk mengalihkan barang yang merupakan harta bersama, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi oleh Pasal 36 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 diberikan batasan kewenangan untuk dapat melakukan tindakan hukum dimaksud atas persetujuan dari istrinya. Sedangkan persetujuan dari istrinya untuk melakukan tindakan mengalihkan kepemilikan atas rumah dan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara jual beli atau memberikan kuasa kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk melakukan penjualan sebagaimana dimaksud dalam akta Nomor 50, tidak pernah ada persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi. Sehubungan dengan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian, maka Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini untuk menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya akta Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 tentang pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Sri Sulastri Anggraini oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

21. Bahwa, jika diteliti melalui isi pasal-pasal dalam akte perjanjian Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007, ditemukan fakta bahwasanya perjanjian jual beli dan kuasa dengan akta Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 adalah merupakan suatu perjanjian yang sifatnya adalah assesoris/pelengkap yang tidak dapat berdiri melainkan merupakan assesor dari perjanjian Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007 Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sampai dengan saat gugatan ini diajukan, tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi uang sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) atau dengan kata lain Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran uang sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sebagaimana yang diwajibkan kepadanya sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 2 Akta Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastrianggraini.

Bahwa, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah bertemu dan atau bertatap muka langsung dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, sehingga, untuk menandatangani akte pun belum pernah bertemu muka, apalagi menerima pembayaran secara tunai. Demikian pula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah menerima segala bentuk pembayaran dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dengan cara transfer antar rekening;

**TENTANG AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS SRI SULASTRI
ANGGRAINI, AKTA NOMOR 51 TANGGAL 23 MEI 2007 TENTANG**

Hal. 18 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012

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)



PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL RUMAH DAN TANAH BARANG JAMINAN DARI TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGUGAT DALAM REKONVENSI KEPADA TERGUGAT I ADALAH MERUPAKAN PERIKATAN ASSESOR DARI PERJANJIAN NOMOR 49 TANGGAL 23 MEI 2007, YANG SUDAH TIDAK MEMILIKI AKIBAT HUKUM/NONEXISTENT

22. Pada tanggal 23 Mei 2007, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi juga menandatangani minuta akte (pada saat itu belum bernomor, sekarang menjadi akta kuasa untuk menjual, nomor 51, yang penandatanganannya pada jam 13.05 wib) tentang kuasa untuk menjual kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi. Pertanyaan yang sama telah diajukan oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi kepada Notaris Sri Sulastri Anggraini, jawaban dari Notaris Sri Sulastri Anggraini adalah penandatanganan minuta akte tersebut, hanya sebagai administratif dan tidak akan dapat dilaksanakan sampai dengan ada persetujuan untuk menjual dari istri Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi. Notaris Sri Sulastri Anggraini pada saat itu menjelaskan kepada Tergugat I dan K/Penggugat dalam Rekonvensi bahwa pemberian kuasa ini baru mulai berlaku dan dapat dijalankan setelah tanggal 22 November 2007. Kuasa ini harus atau wajib dilaksanakan dengan harga penjualan, syarat-syarat dan ketentuan yang seharusnya disetujui oleh Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi serta harus selaras dengan peraturan yang berlaku. (Bukti P-4);

23. Dalam Akte Nomor 50 tentang pengikatan jual beli dan kuasa, ternyata Notaris Sri Sulastri Anggraini telah sengaja dan melawan hukum memasukkan keterangan palsu dan tidak benar didalam akte Nomor 50 tersebut, bahwa surat persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang seharusnya untuk menjaminkan (surat tertanggal 23 Mei 2007 No. 14/Leg/2007 Notaris Anita Munaf), keterangannya dipalsukan seolah-olah merupakan persetujuan untuk menjual.

Lebih ironisnya lagi, bahwa dalam akte Nomor 51 tentang kuasa untuk menjual, Notaris Sri Sulastri Anggraini telah dengan sengaja dan melawan hukum memasukkan keterangan palsu bahwa seolah-olah istri Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi telah setuju untuk menjual. Notaris Sri Sulastri Anggraini secara sengaja dan melawan hukum tidak melekatkan surat persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/



Penggugat dalam Rekonvensi dan secara melawan hukum memberikan keterangan palsu didalam akta otentik bahwasanya persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi yang dilekatkan dalam minuta akta Nomor 50 seolah-olah merupakan persetujuan untuk menjual. (Bukti P-1 dan Bukti P-4);

TENTANG INKONSISTENSI NOTARIS SRI SULASTRI ANGGRAINI DALAM MENGGUNAKAN SURAT PERSETUJUAN UNTUK MENJAMINKAN RUMAH DAN TANAH YANG DIBERIKAN OLEH ISTRI TERGUGAT I DALAM KONVENSI/ PENGGUGAT DALAM REKONVENSI TANGGAL 23 MEI 2009 NOMOR 14/LEG/2007.

24. Bahwa, dalam akta Perjanjian Nomor 49 tanggal 23 Mei 2009 Notaris Sri Sulastri Anggraini menuliskan Surat Persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut satu copynya dilekatkan pada minuta akta ini;
25. Bahwa, dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 Surat Persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut dilekatkan pada minuta akta ini;
26. Bahwa, dalam akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 51 tanggal 23 Mei 2007, Surat Persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut aslinya telah dilekatkan pada minuta akta tertanggal hari ini Nomor 50;
27. Bahwa, dalam akta Perjanjian Penambahan Plafon Pinjaman Nomor 17 tanggal 14 Juni 2007 Notaris Sri Sulastri Anggraini menuliskan Surat Persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut aslinya telah dilekatkan pada minuta akta Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007;

TENTANG AKTA PERJANJIAN PENAMBAHAN PLAFON PINJAMAN DAN BARANG JAMINAN NOMOR 17 TANGGAL 14 JUNI 2007 YANG DIBUAT DAN DITANDATANGANI DIHADAPAN NOTARIS SRI SULASTRI ANGGRAINI OLEH AEOLUS ROMEO SIBIH (SELAKU DIRINYA SENDIRI SERTA SELAKU KUASA DARI PENANGGUNG INSINYUR SINGGIH DARSONO) DAN TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGUGAT DR, DENGAN TANPA KEHADIRAN TERGUGAT I.

28. Pada tanggal 14 Juni 2007, Aeolus Romeo Sibih mengajak Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk menandatangani akta Nomor 17, tentang akta Perjanjian Penambahan Plafon Pinjaman, yang intinya adalah Aeolus Romeo Sibih mendapatkan pinjaman tambahan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), untuk kepentingan Aeolus Romeo Sibih pada PT. Telepoint nusantara. (Bukti P-5);

29. Berdasarkan akta Nomor 17 tanggal 14 Juni 2007 ini Aeolus Romeo Sibih mengaku telah berutang kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi uang sebesar sembilan miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah (Rp9.850.000.000,00);

30. Adapun untuk penanggungan utang Aeolus Romeo Sibih yang hanya sembilan miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah (Rp9.850.000.000,00), telah diserahkan tambahan barang-barang jaminan kepada Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi, sehingga seluruh barang jaminan tersebut adalah:

- i. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 1033/Pasar Minggu, seluas seratus tiga puluh tujuh meter persegi (137 M²) atas nama Xaveria Cornelia Prihatini;
- ii. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 1036/Pasar Minggu, seluas seratus enam puluh enam meter persegi (166 M²) atas nama Xaveria Cornelia Prihatini;
- iii. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 3188/BANGKA, seluas empat ratus delapan puluh empat meter persegi (484 M²) atas nama Insinyur Singgih Darsono;
- iv. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 3189/BANGKA, seluas dua ratus empat puluh dua (242 M²) atas nama Insinyur Singgih Darsono;
- v. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 467/Ragunan, seluas duaribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi (2.725 M²) atas nama Gilbert Jo'el Sumendap;

Bahwa pada tanggal 18 Juni 2009 berdasarkan sertifikat hasil penilaian property milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang dikeluarkan oleh perusahaan penilai resmi PT. Winara Sabena (appraisal dan konsultan penilai public yang terdaftar bernomer: S.5850/LK/2004 tanggal 7 Desember 2004, berdasarkan SK Menteri Keuangan RI No.: Kep-013/KM.6/2004 tanggal 13 Januari 2004), meliputi penilaian terhadap property yang berupa tanah seluas 2575M², bangunan dan sarana pelengkap lainnya, yang terletak di Jalan Pejaten Barat No. 8, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, nilai pasar dari property milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pertanggal 5 Juni 2009

Hal. 21 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



adalah senilai Rp18.728.100.000,00 (delapan belas miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta seratus ribu rupiah). (Bukti.P-17);

31. Bahwa, sehubungan Akta Nomor 17 tanggal 14 Juni 2007 adalah merupakan addendum dari akta Perjanjian Nomor. 49 tanggal 23 Mei 2007 tentang penambahan rencana jumlah pinjaman Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sekarang menjadi sembilan miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah (Rp9.850.000.000,00) dengan penambahan barang jaminan, meskipun penanggung sudah melaksanakan kewajibannya menyerahkan barang jaminan dan Aeolus Romeo Sibih telah membuat pengakuan utang, dalam kenyataannya Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi belum melakukan penyerahan uang pinjaman kepada Aeolus Romeo Sibih sebagaimana yang diperjanjikan.

Mengingat, unsur penyerahan uang dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Aeolus Romeo Sibih adalah merupakan unsur yang sangat esensial dari addendum perjanjian ini, (tidak cukup pengakuan utang dari Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi), di dalam Akta Nomor 17 tanggal 14 Juni 2007 ini sama sekali tidak ada aturan mengenai penyerahan uang pinjaman dari Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Aeolus Romeo Sibih.

Bahwa karena lagi-lagi tidak ada penyerahan uang dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Aeolus Romeo Sibih berakibat addendum Perjanjian sebagaimana akta Nomor 17 tanggal 14 Juni 2007 tidak mempunyai akibat hukum. Jika tidak ada perbuatan hukum maka sudah seharusnya tidak ada akibat hukum.

Oleh karena itu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini menyatakan bahwa Perjanjian Penambahan Plafon Pinjaman Nomor 17 tanggal 14 Juni 2007 yang aktanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Sri Sulastris Anggraini tidak mempunyai akibat hukum bagi Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

JENJANG KEDATANGAN ORANG-ORANG SURUHAN DARI TERGUGAT I PADA RUMAH DAN TANAH YANG SAH SECARA HUKUM DIMILIKI DAN DIKUASAI OLEH TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI.



32. Pada sekitar pertengahan Oktober 2008, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sangat terkejut karena menerima laporan dari pihak yang menghuni tanah dan rumah milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, telah datang beberapa orang ke lokasi Jalan Pejaten Barat No.8, orang-orang mana mengaku sebagai suruhan dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Adapun alasan orang-orang tersebut adalah kepemilikan tanah telah beralih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 50 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini.

Pada saat itu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi belum mengetahui dan belum menerima grosse akte/salinan turunan akte dimaksud dari Notaris Sri Sulastri Anggraini. Sepengetahuannya Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah menyerahkan persetujuan dari istri untuk melakukan tindakan mengalihkan hak milik atas rumah dan tanah sedangkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sampai dengan saat ini tidak pernah melakukan penyerahan uang pinjaman kepada Aeolus Romeo Sibih;

33. Selanjutnya, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi segera meminta salinan akte yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 23 Mei 2007 kepada Notaris Sri Sulastri Anggraini. Pada saat itulah baru Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi ketahui bahwa akta tentang pengikatan jual beli dan kuasa tersebut telah dikeluarkan grosse akte/salinan akte dengan Nomor 50 dan akta tentang kuasa untuk menjual dengan tersebut telah dikeluarkan grosse akte/salinan Akte Nomor 51 telah dijalankan oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini menjadi dalam bentuk Gross Akte/Turunan/Salinan dimana sesungguhnya minuta kedua akta tersebut belum memenuhi persyaratan untuk dijalankan;

34. Pada tanggal 5 November 2008, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengundang Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Notaris Sri Sulastri Anggraini untuk melakukan pertemuan pada tanggal 17 November 2008 dalam rangka klarifikasi mengenai terbitnya 2 (dua) turunan/salinan akta masing-masing Nomor 50 tentang pengikatan jual beli dan kuasa dan Akte Nomor 51 tentang kuasa



untuk menjual keduanya tertanggal 23 Mei 2007 dibuat oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini. (Bukti P-5);

35. Pada tanggal 2 Februari 2009, Heru Riyadi kuasa pokrol dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, mengirimkan surat kepada penghuni rumah dan tanah untuk menyerahkan dan mengosongkan rumah dan tanah kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi (Bukti.P-15);
36. Pada tanggal 9 Februari 2009, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengirimkan undangan kepada Heru Riyadi selaku kuasa dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk datang hadir melakukan klarifikasi, akan tetapi yang bersangkutan tidak dapat hadir. (Bukti.P-16);
37. Perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi yang menyuruh orang-orang untuk datang ke rumah dan tanah dengan maksud untuk melakukan pengosongan terhadap tanah tersebut adalah suatu perbuatan yang melawan hukum. Oleh karena itu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI TIDAKLAH DIWAJIBKAN UNTUK MEMBAYAR KEPADA PENGGUGAT DALAM KONVENSI/TERGUGAT I DR, KECUALI AEOLUS ROMEO SIBIH TELAH LALAI MEMENUHI KEWAJIBANNYA, SEDANGKAN TERHADAP BARANG-BARANG MILIK AEOLUS ROMEO SIBIH HARUS TERLEBIH DAHULU DISITA DAN DIJUAL UNTUK MELUNASI UTANGNYA.

38. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak paham dan mengetahui konstruksi dari pihak ketiga penanggung utang menurut hukum.
- Dalam hukum, yang disebut sebagai penanggungan utang adalah merupakan yang diberikan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berupa suatu pernyataan bahwa Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi akan menanggung pelaksanaan perjanjian, apabila yang wajib (Aeolus Romeo Sibih) tidak memenuhi janjinya;
39. Bahwa, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidaklah diwajibkan membayar kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, kecuali Aeolus Romeo Sibih telah lalai, sedangkan terhadap



barang-barang milik Aeolus Romeo Sibih harus terlebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya;

40. Bahwa, dalam hal berdasarkan keputusan pengadilan yang telah inkraht/berkekuatan hukum tetap, Aeolus Romeo Sibih ternyata telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, maka Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi selaku penanggung menuntut kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk menyita dan menjual terlebih dahulu barang-barang milik Aeolus Romeo Sibih untuk melunasi pembayaran utangnya.

Barang-barang milik Aeolus Romeo Sibih tersebut berupa 2 (dua) bidang tanah sertifikat hak milik atas nama Xaveria Cornelia Prihatini (istri Aeolus Romeo Sibih), yang keduanya terletak didalam propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yaitu:

- 1) Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 1033/Pasar Minggu, seluas 137 m², sebagaimana ternyata dari gambar situasi tertanggal 23 Desember 1993 Nomor :5425/1993;
- 2) Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 1036/Pasar Minggu, seluas 166 m², sebagaimana ternyata dari gambar situasi tertanggal 23 Desember 1993 Nomor 5424/1993;

41. Bahwa dalam kenyataannya Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah merubah nama kepemilikan;

TENTANG PERNYATAAN PENGAKUAN HUTANG DARI AEOLUS ROMEO SIBIH KEPADA TERGUGAT I ADALAH BERASAL DARI SUATU CAUSA/SEBAB YANG DILARANG OLEH UNDANG-UNDANG DAN/ATAU BERTENTANGAN DENGAN KESUSILAAN DAN KEPENTINGAN UMUM, SEHINGGA TIDAK ADA ALASAN HUKUM YANG MENGIKAT TERGUGAT I DALAM KONVENSI/ PENGGUGAT DALAM REKONVENSI UNTUK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SELAKU PENANGGUNG UTANG.

42. Bahwa, atas inisiatif Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 6 November 2008, telah dilangsungkan pertemuan dengan Aeolus Romeo Sibih dengan maksud dan tujuan untuk meminta keterangan dan pertanggungjawaban dari Aeolus Romeo Sibih sehubungan permasalahan sebagaimana dimaksud dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pertemuan inilah AEOLUS ROMEO SIBIH memberikan keterangan-keterangan berikut salinan bukti-buktinya, sebagai berikut:

- i. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak pernah menyerahkan uang sebesar tujuh miliar rupiah (Rp7.000.000.000,00) kepada Aeolus Romeo Sibih sebagaimana Aeolus Romeo Sibih menerima penyerahan uang pinjaman dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sebesar tujuh miliar rupiah (Rp7.000.000.000,00) sebagaimana Akte Perjanjian Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini.
- ii. Bahwa, benar pada tanggal 18 Juni 2007 Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan pengiriman uang sebesar delapan ratus dua puluh lima ribu dollar amerika serikat (USD 825,000.) bagian melalui Bank Mandiri untuk kepentingan perusahaan PT. Telepoint Nusantara, (milik Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, Aeolus Romeo Sibih dan Koperasi Pegawai Direktorat Jendral Pos dan Telekomunikasi) yang terbagi dalam 5 (lima) kali pengiriman, yaitu masing-masing :
 - 1) Sebesar seratus lima puluh ribu dollar Ameika Serikat (USD 150,000) untuk pembayaran initial fund telepoint nusantara legal. (Bukti P-6);
 - 2) Sebesar dua ratus tujuh puluh lima ribu dollar Amerika Serikat (USD275.000) untuk pembayaran initial fund telepoint nusantara Professional management group. (Bukti P-7);
 - 3) Sebesar seratus lima puluh ribu dollar amerika serikat (USD 150.000) untuk pembayaran initial fund telepoin nusantara business plan. (Bukti P-8);
 - 4) Sebesar dua ratus lima puluh ribu dollar Amerika Serikat (USD 250.000) untuk pembayaran initial fund telepoint nusantara feasibility study. (Bukti P-9);
- iii. Bahwa, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Aeolus Romeo Sibih adalah anggota pengurus dan pemegang saham didalam PT. Telepoint Nusantara. Susunan lengkap dari pengurus dan pemegang saham dari PT. Telpoint Nusantara adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham/Pemilik

 - 1) Aeolus Romeo Sibih 4830 lembar saham;
 - 2) Koperasi Pegawai Direktorat Jenderal Pos dan Telekomunikasi (KOPPOSTEL) 333 lembar saham;

Hal. 26 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi 4837 lembar saham;

Pengurus

a) Direktur Utama : Aeolus Romeo Sibih;

b) Direktur :Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi;

c) Komisaris Utama: Karim Nagadipurna NG

d) Komisaris : Xaveria Cornelia Suhartini

Berdasarkan Akte Nomor 54 Notaris Sri Sulatri Anggraini, tanggal 14 Februari 2005, tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Telepoint Nusantara. (Bukti. P-10);

43. Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sangat terkejut mendapati keadaan dan fakta yang demikian, baru Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi ketahui bahwasanya Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi adalah Direktur sekaligus pemegang saham dari PT. Telepoint Nusantara, dalam hal ini tidak pernah terjadi penyerahan uang dari Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Aeolus Romeo Sibih, sehingga pernyataan Pengakuan Hutang dari Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi berasal dari suatu sebab yang terlarang. Pernyataan pengakuan hutang Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi adalah merupakan perbuatan hukum sepihak yang tidak mengikat Aeolus Romeo Sibih yang menyatakannya;

44. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi mengirimkan sejumlah uang untuk kepentingan PT. Telepoint Nusantara, baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan dari Aeolus Romeo Sibih, mengingat keduanya adalah pemegang saham sekaligus pengurus dari PT. Telepoint Nusantara adalah perbuatan hukum yang berasal dari motivasi dan sebab untuk memberikan keuntungan pada PT. Telepoint Nusantara yang pada akhirnya berkaitan pada memberikan keuntungan pada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Aeolus Romeo Sibih itu sendiri;

45. Bahwa, sangatlah tidak adil jika suatu perjanjian dilangsungkan dengan motivasi jika memberikan keuntungan maka keuntungan tersebut akan diperoleh Aeolus Romeo Sibih dan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sebagai pemegang saham PT. Telepoint Nusantara

Hal. 27 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



sedangkan dalam hal timbul kerugian maka kerugian tersebut akan ditanggung oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi.

46. Bahwa, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa penyerahan uang dari Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi yang jumlah seluruhnya adalah delapan ratus dua puluh lima ribu dollar Amerika Serikat (USD 825,000.)melalui Bank Mandiri untuk kepentingan PT. Telepoin Nusantara bukan alasan penyerahan uang yang melahirkan pernyataan pengakuan utang dari Aeolus Romeo Sibih kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007 oleh karenanya Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi tidak terikat untuk menanggung pembayaran utang;

TENTANG TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI TELAH MEMBLOKIR SERTIFIKAT " NOMOR 467/RAGUNAN PADA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAKARTA SELATAN.

47. Pada tanggal 18 November 2008, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan permohonan pemblokiran balik nama sertifikat hak milik Nomor 467/Ragunan atas/nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan, agar tidak di balik nama menjadi nama pihak lain, termasuk Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi. (Bukti. P-11);
48. Selanjutnya pada tanggal 11 Desember 2008 Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan permohonan surat keterangan pendaftaran tanah atas pemblokiran kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan, sebagaimana surat tanda penerimaan dokumen nomor berkas permohonan 45945/2008 berikut surat perintah setor biaya pekerjaan (Bukti.P-12);
49. Pada tanggal 16 Januari 2009 Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan mengeluarkan surat keterangan pendaftaran tanah hak milik No. 467/Ragunan No. 93/09-02.HTPT perihal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Hak Milik Nomor 467/Ragunan yang isinya pemblokiran hal milik no. 467/Ragunan agar tidak dibalik nama dan tidak mengalami kerugian sehubungan dengan belum pernah dilakukan pembayaran atas pengikatan jual beli. (Bukti. P-13).



50. Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini supaya menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Hak Milik Nomor 467/Ragunan, Nomor 93/09-02.HTPT tanggal 16 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan;

TENTANG PERBUATAN PENGUGAT DALAM KONVENSI/TERGUGAT I DALAM REKONVENSI DAN PEJABAT PEMBUAT TANAH WILAYAH JAKARTA SELATAN HARYANTO, SH MEMBUAT AKTA JUAL BELI NOMOR 129/2009 ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 467/RAGUNAN MILIK TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGUGAT DALAM REKONVENSI SECARA MELAWAN HUKUM.

51. Bahwa, pada hari Selasa tanggal 21 April 2009, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi bersama-sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH dalam kapasitas Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Jakarta Selatan telah membuat akta jual beli Nomor 129/2009 dimana Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi bertindak selaku pembeli dan dalam akta jual beli ini Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi juga yang bertindak selaku penjual dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan rumah dan tanah milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *in casu*;

52. Bahwa, alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH membuat akta jual beli Nomor 129/2009 khususnya pada komparasi kewenangan dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk bertindak selaku penjual tanah dan rumah milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah Pasal 7 akta pengikatan jual beli dan kuasa nomor 50 dan kuasa untuk menjual Nomor 51 keduanya dibuat oleh Notaris Sri Sulastri Anggraini pada tanggal 23 Mei 2007;

53. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH dan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dalam akta jual beli Nomor 129/2009 ini secara sadar telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memuat kalimat-kalimat yang dapat diinterpretasikan seakan-akan benar Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi telah menerima pembayaran jual beli rumah dan tanah sebesar tujuh miliar rupiah (Rp7.000.000.00,00) dengan akta jual beli tersebut sebagai tanda penerimaannya yang sah hanya berdasarkan pengakuan dari Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi saja, pada kenyataannya Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi tidak pernah menerima uang dari Penggugat dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi.

Bahwa kalimat-kalimat yang dibuat secara bersama-sama oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH dalam Akta Jual Beli Nomor 129/2009 adalah, sebagai berikut:

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
 - b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah;
54. Bahwa hak milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas tanah dan bangunan tidak pernah berpindah menjadi hak milik dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi, disamping itu Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi belum pernah menyerahkan rumah dan tanah kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi karena Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi tidak pernah memenuhi apa yang menjadi kewajibannya;
55. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH dalam membuat akta jual beli ini selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah salah dan melawan hukum dengan tidak melihat dan melekatkan surat persetujuan dari istri Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk mengalihkan hak sebagaimana yang dimaksud dalam akta 129/2009, padahal telah diketahui olehnya bahwa Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah seorang suami yang mempunyai istri disamping itu Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto, SH juga telah salah dan melawan hukum dengan tanpa melihat adanya tanda penerimaan uang yang sah dari Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi telah menyatakan Akta Jual Beli Nomor 29/2009 juga

Hal. 30 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012

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

berlaku sebagai kwitansi yang sah, untuk itu Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara in casu untuk menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 129/2009 tanggal 21 April 2009 yang dibuat oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH, atau setidak-tidaknya akat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

TENTANG ADANYA KEKHAWATIRAN TERGUGAT I DALAM KONVENSI/PENGGUGAT DALAM REKONVENSI BAHWA PARA TERGUGAT DAN/ATAU ORANG-ORANG SURUHANNYA YANG DIBERI KUASA BAIK SENDIRI-SENDIRI MAUPUN SECARA BERSAMA-SAMA TELAH MELAKUKAN BALIK NAMA ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 467/RAGUNAN ATAS NAMA PENGGUGAT MENJADI ATAS NAMA TERGUGAT I.

56. Bahwa, sejak semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah menyerahkan asli sertifikat hak milik Nomor 467/Ragunan kepada Notaris Sri Sulastris Anggraini, sehingga sangatlah beralasan hukum jika Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi khawatir bahwa sertifikat hak milik Nomor 467/Ragunan tersebut telah dibalik nama menjadi nama orang lain;
57. Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus dalam perkara in casu untuk menyatakan bahwa sertifikat hak milik yang dahulu Nomor 467/Ragunan atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang telah beralih menjadi atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi atau atas nama siapa saja, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan menghukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Selatan Haryanto,SH untuk menerbitkan pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Ragunan atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

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

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal. 31 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012

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

2. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Ragunan adalah sah milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya;
4. Memutuskan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastris Anggraini adalah akta yang cacat hukum oleh karenanya Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastris Anggraini dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Memutuskan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 51 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastris Anggraini adalah akta yang cacat hukum, oleh karenanya Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 51 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh Notaris Sri Sulastris Anggraini dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
6. Memutuskan bahwa akta perjanjian Nomor 49 tentang pinjam meminjam uang tanggal 23 Mei 2007 dan akta perjanjian penambahan plafon pinjaman Nomor 17 antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi dengan Aeolus Romeo Sibih yang dibuat dihadapan Notaris Sri Sulastris Anggraini adalah akta yang cacat hukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi/dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
7. Memutuskan menyatakan batal akta jual beli Nomor 129/2009 tanggal 21 April 2009 dan akta lain yang dibuat dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan di Jalan Pejaten Barat Raya Nomor 8 dari milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi milik Penggugat Tergugat I dalam Rekonvensi maupun pihak lain yang memperoleh hak tersebut dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pejaten Barat Raya Nomor 8, atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan/atau atas nama pihak-pihak lain selain Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak memiliki kekuatan hukum;
9. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 32 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau,

Jika Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerima, memeriksa dan mengadili dalam perkara perdata ini berpendapat lain, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon diberikan keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1597/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 21 Februari 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan pihak Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Membebaskan biaya perkara sebesar Rp1.181.00,00 (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 413/PDT/2011/PT.DKI tanggal 7 November 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Februari 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Februari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1597/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Maret 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Tergugat pada tanggal 15 Maret 2012

Hal. 33 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012



dan para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

PUTUSAN *JUDEX FACTI* PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR : 1597/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL TANGGAL 21 FEBRUARI 2011 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA NOMOR : 413/PDT/2011/PT.DKI, TANGGAL 7 NOVEMBER 2011 TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM ACARA PERDATA KHUSUSNYA HUKUM PEMBUKTIAN

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1597/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel Tanggal 21 Februari 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 413/Pdt/2011/PT.DKI Tanggal 7 November 2011, pada halaman 56, alinea ke-2 sampai alinea ke-5, dan halaman 57, alinea ke-1 sampai alinea ke-3, yang pada intinya menyatakan:

Bahwa bidang tanah *a quo* pada tanggal 27 April 2009 telah beralih nama menjadi milik Sujito NG (Penggugat) berdasarkan akta jual beli No.129 Tahun 2009 tanggal 21 April 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Haryanto, SH. Notaris/PPAT di Jakarta;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan bukti-bukti Bukti P-1=bukti T-6 (akta Pengikatan jual-beli dan Kuasa No. 50 tanggal 23 Mei 2007), Bukti P-2= bukti T-7 (Akta Surat Kuasa untuk menjual No.51 tanggal 23 Mei 2007), bukti P-11 = bukti T-4 (Akta Perjanjian No. 49 tanggal 23 Mei 2007), serta bukti P-8 (Akta Jual Beli No.129 tanggal 21 April 2009, dan bukti T-8 (Akta Perjanjian Penambahan Plafon Pinjaman No. 17 tanggal 14 Juni 2007), ternyata sebenarnya dan sesungguhnya bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 467/Ragunan (bukti T-1 = bukti P-8) pada mulanya adalah milik Tergugat, yang dijadikan jaminan tambahan atas hutang dari dari Tn. Aeolus Romeo Sibih kepada Sujito NG;

Bahwa karena Tn. Aeolus Romeo Sibih ternyata wanprestasi atas pengembalian hutangnya kepada Tn. Sujito NG (Penggugat), maka jaminan



Hutang tersebut telah diubah statusnya menjadi obyek jual-beli antara Tn. Sujito NG (Kreditur) dengan Tn. Gilbert Jo'el Sumendap (Penjamin);

Menimbang, bahwa dengan demikian nyata bahwa sebenarnya jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli terselubung yang dilarang oleh Undang-undang, karena mengandung pemaksaan dari status ya Sujito NG, namun yang diperjual belikan adalah harta milik penjamin Gilbert Jo'el Sumendap;

Menimbang, bahwa hal tersebut lebih dipertegas oleh keterangan saksi SRI Sulastris Anggraini, SH. Notaris/PPAT yang dihadapannya telah dibuat dan diterbitkan akta pengikatan jual beli dan kuasa No.50 tanggal 23 Mei 2007), Akta Surat Kuasa untuk menjual No. 51 tanggal 23 Mei 2007, Akta Perjanjian No.49 tanggal 23 Mei 2007 dan Akta Perjanjian Penambahan Plafon Pinjaman No.17 tanggal 14 Juni 2007, bahwa berkenaan dengan pengikatan jual beli dan segala sesuatunya berkenaan dengan kuasa untuk menjual ataupun hutang piutang saksi tidak pernah melihat uangnya, namun kepadanya ditunjukkan kwitansi tanda terimanya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tersebut adalah merupakan jual beli terselubung, maka sesungguhnya jual beli atas bidang tanah *a quo* adalah jual beli yang cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah berupa jual beli yang cacat hukum, maka sepatutnya gugatan Penggugat di tolak seluruhnya;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada putusan *a quo* sebagaimana dikutip di atas, jelas sangat keliru dan tidak jeli dalam menerapkan hukum acara perdata khususnya hukum pembuktian dalam menilai bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan. Dalam perkara ini sebagaimana telah diuraikan pada gugatan dan Replik Pemohon Kasasi. Pemohon Kasasi mengurai secara sistematis dan posisi kasus mengenai hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I yaitu :

- Hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I diawali dengan ditandatanganinya oleh para pihak, dalam hal ini Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I, dan Bapak Aeolus Romeo Sibih, yaitu Akta Perjanjian No. 49 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Sri Sulastris Anggraini, SH. Notaris/PPAT di Jakarta (Vide Bukti P-11). Dalam akta tersebut jelas bahwa Termohon Kasasi I menjamin pinjaman Bapak Aeolus Romeo Sibih dengan asset pribadinya, yang artinya jika Bapak Aeolus Romeo Sibih tidak membayar pinjamannya



maka Pemohon Kasasi berhak secara penuh untuk menguasai/memiliki (baik dengan dasar jual beli maupun hibah) asset Termohon Kasasi I guna memenuhi kewajiban Bapak Aeolus Romeo Sibih kepada Pemohon Kasasi;

- Sebagaimana diketahui oleh khalayak umum dan menjadi asas umum dalam praktek hukum perjanjian bahwa Akta Notaris adalah merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dimana akta perjanjian asli ditandatangani oleh para pihak, yakni Bapak Aeolus Romeo Sibih, Bapak Gilbert Jo'el Sumendap (Termohon Kasasi I), dan Bapak Sujito NG (Pemohon Kasasi I) dan asli akta tersebut disimpan di Kantor Notaris/PPAT Sri Sulastris Anggraini, SH. Artinya semua pihak yang mendatangi akta tersebut memahami segala konsekuensi dari perjanjian yang dibuatnya dimana Termohon Kasasi I dalam hal ini Bapak Gilbert Jo'el Sumendap juga sepatutnya memahami jika ternyata Bapak Aeolus Romeo Sibih tidak mengembalikan pinjamannya kepada Pemohon Kasasi maka sepatutnya jaminan yang diberikan tersebut dipergunakan untuk memenuhi kewajiban Bapak Aeolus Romeo Sibih kepada Pemohon kasasi dengan dasar apapun termasuk jual beli;
- 3. Bahwa perlu Pemohon Kasasi tegaskan kembali Akta Perjanjian Nomor 49 tanggal 23 Mei 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Sri Sulastris Anggraini, SH. Notaris/PPAT di Jakarta, dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun telah disetujui oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I. Bukti nyatanya adalah Perjanjian *a quo* ditandatangani oleh Termohon Kasasi I sendiri dalam hal ini Bapak Gilbert Jo'el Sumendap sendiri. Dalam hal ini sesuai dengan prinsip sahnyanya perjanjian dan prinsip perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menandatangani sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUH Perdata;
- 4. Bahwa uraian-uraian fakta-fakta hukum diatas telah diuraikan dan diungkapkan oleh Pemohon Kasasi dalam Surat Gugatannya dimana dalam gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi menguraikan fakta-fakta hukum yang diawali dengan ditandatanganinya oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I, serta Bapak Aeolus Romeo Sibih yaitu: Akta Perjanjian No. 49 tanggal 23 Mei 2007 (vide bukti P-11), kemudian setelah itu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 50 tanggal 23 Mei 2007 (vide bukti P-1), dan Akta



Pemberian Kuasa Nomor 51 tanggal 23 Mei 2007 (vide Bukti P-2), yang kesemua akta tersebut yang dibuat oleh dan di hadapan Sri Sulastri Anggraini, SH. Notaris/PPAT di Jakarta.

Fakta ini diuraikan oleh Pemohon Kasasi guna memenuhi syarat formil dari sebuah gugatan, dimana dalam fundamentum petendi atau posita nya harus menguraikan secara sistematis, runtut dan jelas. Akan tetapi *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menafsirkannya keliru dan subyektif terhadap perjanjian tersebut. Dimana sebuah perjanjian yang dibuat secara sadar sehat jasmani dan rohani oleh para pihak yang menadatangannya dimana ketika perjanjian tersebut dilaksanakan masing-masing pihak menyadari konsekuensinya. Hal ini tidak dapat diaktegorikan sebagai perjanjian terselubung atau perjanjian jual beli terselubung;

5. Bahwa menurut Pemohon Kasasi, alasan/keberatan tentang kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam melakukan penafsiran tentang suatu perjanjian masih termasuk dalam wewenang Mahkamah Agung R.I. dalam tingkat kasasi untuk menilai, memeriksa dan mengadilinya, karena terbukti tindakan *Judex Facti* tersebut termasuk kesalahan penerapan hukum, yang dalam praktek di Peradilan Indonesia sebagaimana dimaksud oleh Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1180/1971 bertanggal 12 April 1972;
6. Bahwa oleh karena Perjanjian *a quo* adalah bukti hukum yang terungkap dalam persidangan, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru dalam menafsirkan bukti tersebut maka *Judex Facti* dalam mengadili perkara ini juga telah salah menerapkan hukum acara perdata, khususnya hukum pembuktian, karena telah tidak menilai seluruh bukti dan telah memberi penilaian secara keliru/tidak lazim, hal tersebut dapat terlihat dari pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* sebagaimana diuraikan di atas;
7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 4404 K/Pdt/1986 bertanggal 29 Agustus 1988 yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Tahun IV, Mei 1989, No.44, halaman 26, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
“....., *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena keliru dalam menilai alat-alat bukti yang mendasarkan putusannya,.....”



(Mohon lihat juga Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 4057 K/Pdt/1986 bertanggal 30 April 1988, yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan, Tahun IV, Desember 1988, No. 39, halaman 93 dan Mahkamah Agung RI No. 645 K/Sip/1983 bertanggal 14 juni 1984);

Maka secara jelas dan nyata putusan judex putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor : 1597/PDT.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Februari 2011 Jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor : 413/PDT/2011/PT.DKI tanggal 7 November 2011 telah salah dalam menerapkan hukum acara perdata khususnya hukum pembuktian.

PUTUSAN JUDEX FACTI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR : 1597/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL TANGGAL 21 FEBRUARI 2011 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA NOMOR : 413/PDT/2011/PT.DKI TANGGAL 7 NOVEMBER 2011 TIDAK BERDASARKAN PADA KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, DAN TIDAK DIDUKUNG DENGAN PERTIMBANGAN HUKUM SECARA MOTIVERINGSPLICHT SEBAGAIMANA YANG DIISYARATKAN DALAM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 03 TAHUN 1974

1. Bahwa dengan merujuk kembali kepada alasan-alasan hukum seperti yang telah dikemukakan di atas, terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mengadili dan memeriksa perkara ini baik mengenai fakta hukum, bukti dan ketentuan hukum yang berlaku, tidak berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak didukung dengan pertimbangan hukum secara motiveringsplicht sebagaimana yang diisyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 1974;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam mengadili perkara ini juga tidak ada memberikan Ratio Decidendi dan Obiter Dicta serta penalaran yang jelas dan tepat mengenai putusan hukumnya, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagai sarana pengawasan melekat dalam menerapkan hukum yang objektif;
3. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut di atas secara jelas dan nyata terbukti putusan judex putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1597/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Februari 2011 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor : 413/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 7 November 2011 tidak berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak didukung dengan pertimbangan hukum secara



motiveringsplicht sebagaimana yang diisyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 1974, maka dengan ini pemohon kasasi memohon kepada yang mulia dan terhormat Majelis Hakim Agung untuk membatalkan putusan *Judex Facti* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1597/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 21 Februari 2011 jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor : 413/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 7 November 2011 dan mengadili sendiri sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan 7:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara perjanjian jual beli yang tidak didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak adalah perjanjian yang cacat secara hukum;

Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan telah terbukti bahwa dasar transaksi dari akta jual beli No.129 adalah transaksi penjaminan hutang oleh Tergugat I untuk kewajiban (hutang) pihak ketiga sehingga telah benar bahwa jual beli dalam perkara *a quo* adalah jual beli terselubung sehingga cacat secara hukum;

Bahwa keberatan selain dan selebihnya berisi mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga bukan merupakan alasan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **Sujito NG** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUJITO NG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **8 Juli 2013** oleh **DR.H. Mohammad Saleh,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif,SH., LLM., Ph.D.**, dan **Prof.DR.H. Abdul Manan, SH.,S.IP,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan **Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./ Syamsul Ma'arif,SH.,LL.M.,Ph.D., Ttd./ Dr.H. Mohammad Saleh,SH.,MH.,

Ttd./ Prof.Dr.H. Abdul Manan,SH.,S.IP.,M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

Ttd./ Eko Budi Supriyanto,SH.,MH.,

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp. 489.000,- |
| Jumlah | : Rp. 500.000,- |

=====

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 40 dari 40 Hal. Put. Nomor 1589 K/Pdt/2012