



P U T U S A N
No. 2008 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. SULAIMAN SALMAN, bertempat tinggal di Jalan Merdeka, Komp. Pondok Merdeka Indah Blok A.1 No. 3 Kel. Surutanga, Kec. Wara, Kota Palopo, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemanding ;

m e l a w a n :

Hj. JAENAB, bertempat tinggal di Jl. Mangga, Kel. Lagaligo, Kec. Wara, Kota Palopo, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Dan ;

1. NAJEMIAH MUHAMMAD SAID, SH. Pekerjaan Notaris Luwu, berkantor di Belopa, Jalan Poros Palopo-Makassar, Kabupaten Luwu ;

2. DIREKTUR UTAMA BRI PUSAT di JAKARTA cq PIMPINAN WILAYAH BRI MAKASSAR cq PIMPINAN BRI CABANG PALOPO, berkantor di Jl. KH. Ramli Kota Palopo ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi sebagai Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Palopo pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat mempunyai usaha SPBU Walenrang yang mana di atas tanah tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat dengan No. 12 tahun 2003 ;

Bahwa dalam menjalankan usaha SPBU Walenrang tersebut Penggugat dibantu oleh Tergugat sebagaimana dikuatkan oleh akta perjanjian kerja sama No. 111 tanggal 31 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris Palopo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALEXANDER SAMBENGA, SH. dan berlangsung selama 5 (lima) tahun lamanya.

Bahwa dalam mengembangkan usaha Penggugat yakni SPBU Walenrang tersebut, maka Penggugat mengajukan permohonan kredit bantuan investasi kerja kepada BRI Cab. Palopo dan sebagai jaminan atas kredit tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12 tahun 2003 atas nama Penggugat dan permohonan tersebut dikabulkan.

Bahwa sejak mulainya SPBU Walenrang beroperasi sampai pertengahan tahun 2005, pembayaran angsuran kredit pada BRI Cab. Palopo berjalan lancar dan pada saat ini terjadi kelangkaan BBM di Kab. Luwu khususnya barulah Penggugat sering terlambat membayar angsuran kredit tersebut ;

Bahwa dengan terlambat Penggugat membayar angsuran kredit tersebut disebabkan oleh krisis BBM maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk menyelesaikan angsuran kredit yang terlambat 3 (tiga) bulan yakni pada bulan Mei, Juni dan Juli tetapi Tergugat berdalih tidak bisa dan malah mengancam Penggugat dengan segera mengembalikan modal kerja sama tersebut.

Bahwa dengan seringnya Tergugat mendesak kepada Penggugat agar segera mengembalikan saja modal kerja sama tersebut, dengan kelicikan Tergugat serta terdesaknya Penggugat, maka Penggugat di suruh bertanda tangan di atas blangko kosong akta jual beli yang di sediakan oleh Tergugat ;

Bahwa dengan selesainya Penggugat bertanda tangan diatas blangko kosong akta jual beli tersebut, Tergugat lalu membawa ke Notaris Luwu di Belopa (Turut Tergugat I) sehingga lahirlah akta jual beli No. 39 tahun 2005, tanggal 2 Agustus 2005 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12 tahun 2003 dari Penggugat ke Tergugat. Secara tidak sah atau CQ hukum ;

Bahwa proses penerbitan akta jual beli No. 39 tahun 2005, tanggal 2 Agustus 2005 yang dibuat oleh turut Tergugat I, adalah cacat hukum dimana sertifikat tersebut sementara dalam jaminan Bank BRI Cab. Palopo ;

Bahwa dengan dimasukkannya SHM No. 12 Tahun 2003 atas nama Penggugat sebagai jaminan pinjaman kredit tersebut pada kantor Bank BRI Cabang Palopo (Turut Tergugat II) tidak pernah menyampaikan atau meminta persetujuan kepada Penggugat agar tunggakan tersebut diselesaikan oleh Tergugat yang juga sebagai mitra kerja Penggugat ;

Bahwa Penggugat sangat berprasangka kepada Tergugat yang saat ini berdasarkan AJB No. 39/2005, tanggal 2 Agustus 2005 masuk menguasai SPBU Walenrang dan mempunyai itikad buruk untuk mengalihkan, memiliki serta mengubah status kepemilikan maka untuk menjamin akan hak dan

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan Penggugat selaku pemilik yang sah sangat beralasan hukum jika terhadap tanah SPBU Walenrang tersebut diletakkan sita jaminan ;

Bahwa dengan diselesaikannya tunggakan Penggugat oleh Tergugat, maka Turut Tergugat II langsung memberikan kepada Tergugat sertifikat yang menjadi jaminan tersebut untuk diuruskan Akta Jual Beli pada Notaris Luwu dalam hal ini Turut Tergugat I ;

Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli No. 39 Tahun 2005 tanggal 2 Agustus 2005, Tergugat dengan melawan hukum langsung masuk dan menguasai SPBU Walenrang tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palopo memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Sita Jaminan yang telah diletakkan diatas tanah SPBU Walenrang adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 39 Tahun 2005, tanggal 2 Agustus 2005 atas SHM No. 12 Tahun 2003 antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk membalik nama kembali atas SHM No. 12 Tahun 2003 menjadi nama Penggugat dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban atasnya ;
5. Menghukum pula para Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam menjalankan putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat membayar biaya keterlambatan atau lalai dalam menjalankan putusan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) secara tanggung renteng ;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
8. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUA ET BONO) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



1. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah kabur (abscur libel) ;

Kabur dan tidak jelasnya dasar gugatan Penggugat, dapat kita lihat bahwa apakah lokasi tanah yang sekarang di atasnya berdiri SPBU adalah milik pribadi Penggugat, hal mana membutuhkan pembuktian sebab Penggugat harus ketahui bahwa lokasi tanah seluas 5.176 M² yang terletak di Wilayah Kecamatan Walenrang dibeli oleh Penggugat dapat diduga keras adalah uang milik pribadi Tergugat sesuai kuitansi pengambilan/penerimaan uang tertanggal 7 November 2003 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kuitansi tertanggal 8 November 2003 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan memperhatikan surat ukur tanah No. 5/Walenrang/2003 tertanggal 12-12-2003 luas 5.176 M² dan daftar Pembukuan Badan Pertanahan Kabupaten Luwu tanggal 24 Desember 2003, waktu antara pengambilan uang oleh Penggugat dari Tergugat adalah waktu yang sangat cukup ± satu bulan untuk mendapatkan atau membeli lokasi SPBU tersebut ;

2. Bahwa Penggugat Konvensi menolak dan membantah sekeras-kerasnya seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat Konvensi ;

Eksepsi Turut Tergugat I :

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 02-08-2005 (dua Agustus dua ribu lima) rekan Zirmayanto, SH. (Notaris/PPAT Kota Palopo), melalui asisten/staf kantornya meminta nomor akta (via telepon) kepada saya (Turut Tergugat I) yang menurut keterangan rekan tersebut, kliennya (Penggugat dan Tergugat) minta tolong kepadanya karena tidak sempat ke Belopa bertemu PPAT Luwu) untuk dibuatkan akta Jual Beli ;
2. Bahwa dengan dasar saling percaya, saya (Turut Tergugat I) memberikan Nomor Akta tersebut dan memberikan kepercayaan memeriksa kelengkapan berkas diantaranya sertifikat asli, SPPT PBB, KTP para pihak dan kewenangan subyek melakukan perbuatan hukum, mengisi blangko Akta Jual Beli sesuai kesepakatan para pihak (Penggugat dan Tergugat) dan hal-hal lain yang dianggap perlu guna tercapainya keinginan para pihak, selanjutnya minta kepada para pihak menandatangani akta jual beli tersebut ;
3. Barulah keesokan harinya, tanggal 03-08-2005 (tiga Agustus dua ribu lima) saya (Turut Tergugat I) mendatangi kantor rekan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zirmayanto, SH.

untuk menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 39/2005 tersebut selanjutnya rekan Zirmayanto melanjutkan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu di Palopo ;

Eksepsi Turut Tergugat II :

1. Bahwa sesuai dengan fundamentum petendi gugatan Penggugat, yang menjadi kausa prima gugatan a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan SPBU Walenrang diatas tanah SHM Nomor 12 Tahun 2003 atas nama Penggugat (selanjutnya akan disebut obyek sengketa) yang telah dijual kepada Tergugat sesuai dengan AJB Nomor 39 Tahun 2005 tanggal 2 Agustus 2005 ;
2. Bahwa menurut Penggugat, dalam menjalankan SPBU Walenrang tersebut, Penggugat dibantu atau bekerja sama dengan Tergugat sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 111 tanggal 31 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris Palopo Alexander Sambenga, SH. dengan jangka waktu atau berlangsung selama 5 tahun ;
3. Bahwa masih menurut Penggugat, karena terjadi kelangkaan BBM Penggugat sering terlambat membayar angsuran kredit kepada Turut Tergugat II, yang akhirnya berujung pada penjualan obyek sengketa kepada Tergugat. Namun Penggugat menyatakan bahwa jual beli obyek sengketa tersebut adalah tidak sah atau cacat hukum ;
4. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa persengketaan dalam gugatan a quo adalah persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat. Dan persengketaan ini sudah seharusnya diselesaikan diantara mereka, tanpa perlu melibatkan pihak lain (Turut Tergugat II) yang memang tidak pernah terlibat dalam permasalahan tersebut ;
5. Bahwa dilibatkannya Turut Tergugat II dalam perkara a quo tidak menambah bobot kebenaran apapun, sebab Turut Tergugat II tidak mengetahui tentang persengketaan dimaksud. Kalaupun diperlukan keterangan dari Turut Tergugat II berkaitan dengan perkara a quo cukuplah keterangan tersebut disampaikan dalam suatu kesaksian bukan keterangan sebagai Turut Tergugat II. Sebab apa yang diketahui oleh Turut Tergugat II hanyalah yang berkaitan dengan hubungan hukum antara kreditur dengan debitur dan hal tersebut tidak relevan dengan proses peralihan kepemilikan obyek sengketa ;
6. Bahwa secara tegas Turut Tergugat II meminta kepada Majelis Hakim

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dikeluarkan dari perkara a quo. Sebab sejak obyek sengketa tidak lagi menjadi jaminan kredit (kredit atas nama penggugat telah lunas), maka Turut Tergugat II tidak tahu lagi mengenai obyek sengketa. Tergugat yang juga merupakan debitur Turut Tergugat II, tidak menjaminkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat II seperti yang dituduhkan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa segenap apa yang, telah dikemukakan dan diuraikan pada dalil dan fakta-fakta dalam jawaban konvensi, baik dalam eksepsi maupun yang ada dalam pokok perkara di atas, kiranya dipandang pula telah dikemukakan dalam gugatan rekonvensi dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pengusaha yang profesional dan mempunyai harga diri, merasa dilecehkan dengan surat Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 9 Desember 2005 yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan penipuan terencana, untuk hal mana kerugian yang bersifat immateriil ini, jika dinilai dengan angka nominal, maka kerugian immateriil yang dialami oleh Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp. 10.000.000.000.- (sepuluh miliar rupiah) ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai Pengusaha yang professional dan mempunyai harga diri, merasa dilecehkan dengan surat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 09

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang telah beritikad baik mau membeli hak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 39 Tahun 2005, dan melunasi hutang-hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik pada Bank Rakyat Indonesia Tbk sebesar Rp. 1.820.000.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah), maupun kepada pihak ketiga lainnya sebesar Rp. 298.500.000,- (dua ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), yang jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp. 2.118.500.000,- (dua miliar seratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) ;

Dan sebagai Pengusaha yang profesional dan memiliki nama yang cukup dikenal dalam dunia usaha, khususnya di Tanah Luwu, bilamana jumlah uang tersebut digunakan dalam aktivitas bisnis atau perdagangan dengan waktu yang

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007

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

ada (sejak diserahkannya uang tersebut ke pihak Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Palopo dan pihak ketiga lainnya sebagai pembayaran hutang-hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hingga timbulnya perkara ini), maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat yakin akan mendapat keuntungan minimal dua kali lipat dari jumlah uang tersebut yakni 2 X Rp. 2.118.500.000,- = Rp. 4.237.000.000,- (empat miliar dua ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) ;

Bahwa, apakah dengan keikhlasan dan kepercayaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 1.433.900.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai modal dalam proses pembangunan SPBU yang dimaksud tanpa dengan jaminan kecuali saling percaya, dapat dikatakan sebagai penipuan terencana?, dan jika sekiranya dana penyertaan modal milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi digunakan sendiri, maka keuntungan yang akan didapatkan minimal sebesar 2 X Rp. 1.433.900.000,- = Rp. 2.867.800.000,- (dua miliar delapan ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak sia-sia (illosoir), maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menunjuk Juru Sita Pengadilan Negeri Palopo guna meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang atau harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yaitu berupa seluruh harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan atas bukti autentik yang secara hukum sah, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, Putusan Pengadilan dalam gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij vorrad), meskipun ada verzet, banding atau kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Palopo supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dan kontan kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 4.237.000.000,- + Rp.

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.867.800.000 = Rp. 7.104.800.000,- (tujuh miliar seratus empat juta delapan ratus ribu rupiah) ;

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tuduhan berlaku licik dengan melakukan penipuan berencana sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;
4. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palopo atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik yang bergerak maupun tak bergerak adalah sah dan berharga menurut hukum ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya bila lalai menjalankan putusan ini ;
6. Menyatakan bahwa putusan dalam gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun didalamnya timbul verzet banding atau kasasi ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dan atau ditimbulkan dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palopo telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 52/Pdt. G/2005/PN. Plp. tanggal 29 Juni 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 810.000,- (delapan ratus sepuluh ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007

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

putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 7/Pdt/2007/PT. MKS. tanggal 13 Pebruari 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Juni 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Juni 2007 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 10/KS/Pdt. G/2007/PN. Plp. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palopo, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal (itu juga) ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 26 Juni 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 09 Juli 2007 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

KEBERATAN PERTAMA

Bahwa Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini tidak memberi pertimbangan hukum yang cukup terhadap keberatan-keberatan yang diajukan dalam Memori Banding dari Penggugat Pembanding dulu, dan hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum dari hakim tingkat Pertama tanpa memberi pertimbangan hukumnya sendiri ;

Bahwa meskipun dalam halaman "4" putusan Tingkat Banding No. 7/ PDT/2007/PT. MKS. di simpulkan adalah tiga pokok keberatan yang diajukan oleh Pemohon Banding terdahulu (sebenarnya ada 4 poin keberatan), namun ternyata dari ketiga poin keberatan tersebut meski garis besarnya telah disimpulkan sendiri oleh Hakim Tingkat banding ternyata TIDAK DIPERTIMBANGKAN sama sekali dan semuanya hanya dinilai dari tinjauan pasal 1320 KUH Perdata. Singkatnya cara mengadili seperti ini adalah salah dan keliru ;

Beberapa pokok keberatan yang disimpulkan sendiri oleh Hakim Tingkat Banding tsb namun tidak dipertimbangkan adalah :

a. Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan sedikitpun tentang adanya

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



rekayasa , pengajuan bukti T. II - 6; yang dahulu hanya berupa foto copy saja namun ditulis telah sesuai dengan aslinya Tindakan Majelis Hakim Tingkat Pertama ini telah dilaporkan kepada pihak POLDA Sul Sel.

Terlepas dari itu dikirimnya kembali berkas perkara dari Pengadilan Tinggi ke Pengadilan Negeri pasca turunnya putusan Banding No. 7/PDT/2007/PT. Mks. ada indikasi lagi bahwa ada oknum pada bagian perdata PN. Palopo yang telah merekayasa Bukti TT. II - 6 tsb untuk kedua kalinya dengan cara mengganti foto copy Bukti TT. II-6 yang semula tidak ada aslinya ; dengan foto copy bukti surat yang "aslinya" dibuatkan lebih dahulu dengan menggunakan teknologi scanner karena "ketakutan" atas adanya panggilan dari Polda pada kuasa hukum PT. BRI Cab. Palopo. Sulit untuk tidak menyatakan bahwa telah ada konspirasi dan atau kerja sama antara oknum bagian perdata PN. Palopo dengan oknum PT. BRI Cabang Palopo ;

Yang pasti setelah diperiksa Bukti TT. II - 6 pasca turunnya putusan Banding di Kantor PN. Palopo foto copy bukti surat TT. II - 6 tsb ternyata sudah tidak sama lagi alias berbeda lagi untuk kedua kalinya dengan foto copy bukti surat TT. II - 6 yang dahulu diajukan dalam pemeriksaan bukti surat di persidangan di Tingkat Pertama diajukan tanpa asli tapi namun ditulis "telah sesuai dengan aslinya" itu; Rekayasa dan pemalsuan ini tidaklah mungkin terjadi jika tidak ada "kerja sama" antara kedua oknum tsb yang bukan tidak mustahil melibatkan oknum-oknum lain pula.

b. Bahwa Hakim Tingkat Banding juga tidak memberi pertimbangan hukum sedikitpun atas keberatan Penggugat Pemohon Kasasi tentang adanya perekayasaan pengutipan keterangan saksi yang ditulis kemudian dalam Putusan. Beberapa keterangan saksi yang ditulis dan dikutip ulang dalam putusan (dan pasti pula direkayasa dalam berita acara Persidangan) sudah tidak sesuai dengan fakta sebenarnya yang terjadi atau diucapkan dalam persidangan di tingkat pertama dahulu. Beberapa keterangan saksi dikutip dan ditulis dengan cara diplintir lebih dulu. Terhadap perbuatan ini Pemohon Kasasi secara khusus telah mengajukan LAPORAN PENGADUAN kepada pihak Kepolisian dan Komisi Yudisial selain pada Mahkamah Agung sendiri ;

KEBERATAN KEDUA :

Bahwa kedua Judex factie baik Hakim Tingkat Pertama maupun Tingkat banding dalam mengadili perkara ini telah melanggar syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang undangan yang akibatnya dengan kelalaian itu putusan yang telah dibuatnya itu harus dibatalkan ;

Beberapa syarat dan ketentuan yang dilanggar dalam mengadili dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara ini oleh kedua *judex factie* baik karena tidak cermat, lalai memenuhi syarat dan ketentuan hukum antara lain secara nyata terlihat sebagai berikut :

- a. Bahwa kekeliruan Hakim Tingkat Banding selanjutnya adalah Hakim Banding sama sekali tidak memberi pertimbangan hukum tentang Keberatan Penggugat - Pemohon Kasasi atas tidak dilakukannya Peninjauan Setempat pada objek sengketa di lapangan. Seharusnya Hakim Banding memberi pertimbangan hukum dan menilai tentang apakah benar dan atau tidak benar tindakan dan perbuatan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak melakukan Peninjauan Lokasi (*Decente*) pada objek tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 39 Tahun 2005 tsb; Dalam salah satu Surat Edarannya; Bukankah Mahkamah Agung mewajibkan dilakukannya Peninjauan Lokasi atas perkara yang objek sengketanya berkenaan dengan tanah ?
- b. Hakim Banding tidak cermat memeriksa perkara sebagaimana terlihat dalam Putusannya ditingkat Banding dimana dalam halaman pertama putusannya/Penggugat Pemohon/Banding disebutkan sebagai diwakili oleh Kuasa Hukumnya atas nama Djameluddin Syarif, SH. ; Fakta yang ada adalah bahwa sdr. Djameluddin Syarif, SH. telah dicabut Surat Kuasa setelah akta putusan di tingkat Pertama. Memori Banding selanjutnya diajukan langsung oleh Penggugat materil sendiri tanpa lagi menggunakan kuasa hukum ;
- c. Hakim banding keliru juga dalam membuat putusan hal mana tercermin dalam beberapa kekeliruan penulisan putusan banding *a quo* sebagaimana yang terlihat sebagai berikut :
 1. Dalam halaman "2" putusan Banding No. 7/Pdt/2007/PT. Mks. pada alinea tentang "Pokok Perkara" ditulis : Putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 29 Juni 2006 Nomor : 24/Pdt. G/2005/PN. Mks. Nomor Register perkara yang dikutip tsb adalah nomor perkara yang ada di Pengadilan Negeri Makassar ;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



2. Dalam halaman "1" putusan banding No. 7/Pdt/2007/PT. Mks. disebutkan nama salah seorang anggota Kuasa Hukum dari Tergugat I dengan ditulis sebagai bernama BURBANUDDIN BADARU, SH. Fakta sebenarnya adalah bahwa nama kuasa hukum yang dimaksud adalah : BAHARUDDIN BADARU, SH. ;
3. Dalam halaman "3" putusan banding No. 7/Pdt/2007/PT. Mks. pada alinea kedua ditulis dengan kesan seolah olah putusan PN. Palopo dimaksud telah disampaikan juga kepada Turut Tergugat I melalui kuasanya; Fakta sebenarnya adalah bahwa Turut Tergugat I dalam perkara ini tidak ada kuasanya ;
4. Dalam halaman "3" putusan banding No. 7/Pdt/2007/PT. Mks. juga pada alinea kedua atau kelanjutan yang dimaksud dalam poin ke"3" diatas ditulis dan disebutkan seolah-olah bahwa putusan a quo telah disampaikan kepada para pihak dimaksud melalui Juru sita an. SUDIRMAN RAJAB, SH. Fakta sebenarnya yang ada adalah bahwa Pengadilan Negeri Palopo tidak punya Juru Sita yang bernama SUDIRMAN RAJAB, SH. tapi yang ada dan benar adalah Juru Sita yang bernama NURDIN RAJAB, SH.

(Beberapa kekeliruan "kecil" dalam penulisan putusan dimaksud diatas adalah contoh bahwa betapa pemeriksaan yang dilakukan adalah sungguh tergesa-gesa, tidak cermat, serta tidak akurat dan nampaknya cenderung dilakukan begitu saja secara terburu buru karena diduga keras ada beberapa faktor-faktor non hukum yang mempengaruhinya. Indikasi kearah sifat tergesa-gesa dalam mengadili dan memeriksa perkara ini terlihat pada singkatnya jarak waktu antara terbitnya Surat Penetapan Majelis Hakim oleh Ketua PT. Makassar No. 07/Pen/Pdt/2007/PT. Mks. Tertanggal 15 Januari 2007 dengan waktu dilakukannya Musyawarah Hakim pada 13 Pebruari 2007 yang tenggang waktunya hanya sekitar satu bulan saja ;

Jika persoalan sepele seperti penulisan yang salah dalam membuat putusan dan ataupun pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tergesa gesa ; bagaimana dengan akurasi dalam pemeriksaan yang menyangkut aspek materil maupun ketelitian pada pemeriksaan pokok perkaranya ?

KEBERATAN KETIGA :

Bahwa Hakim Tingkat Banding keliru dalam menerapkan hukum dalam menilai keabsahan jual beli yang bersifat khusus dengan hanya menggunakan rujukan pasal 1320 KUH Perdata dengan mengabaikan perjanjian-perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

husus yang ada dan dibuat sebelumnya baik antara Penggugat dengan Pertamina maupun antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang ada atau dimaksud dalam Bukti P - I dan ataupun Bukti P-5;

Salah satu kekeliruan besar yang dilakukan oleh Hakim Tingkat Pertama adalah tidak mempertimbangkan dan menilai fakta hukum tentang cara dan proses penerbitan Akta Jual Beli No. 39 Tahun 2005 (bukti P. 4 atau Bukti T.I - 31) yang dibuat oleh PPAT a quo apakah mengandung kesalahan prosedural sebagaimana yang telah diurai dalam memori Banding dahulu. Ironisnya Hakim tingkat Banding jangankan memberi pertimbangan hukum bahkan juga tidak menyinggung sedikitpun keberatan-keberatan Penggugat Banding dulu itu termasuk tidak memberi pertimbangan hukum tentang cara pembuatan Akta Jual Beli No. 39 Tahun 2005 dimana Turut Tergugat I NAJEMIAH M SAID, SH. yang berkedudukan di Belopa dengan wilayah kerja di Kab. Luwu yang menanda tangani dan bertindak sebagai pembuat aktanya namun, Notaris/PPAT ZIRMAYANTO, SH. yang berkedudukan dan wilayah kerjanya di Kota Palopo yang memproses pembuatan akta tsb ;

Bahwa Hakim Banding hanya mempertimbangkan secara sepenggal dan tidak utuh atas peristiwa jual beli yang dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 39 tahun 2005 dengan menyatakannya begitu saja sebagai "telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata" dan mempertimbangkan begitu saja bahwa "Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dalam menilai keabsahan jual beli tsb berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata";

Kekeliruan Judex Facti dalam menerapkan hukum sekaligus dalam memutus perkara ini terlihat diantaranya sebagai berikut :

- a. Hakim Judex Facti tidak memberi penilaian yang cukup atas keterlibatan dua orang Notaris/PPAT dalam proses penerbitan sebuah akta yang nota benenya kedua Notaris/PPAT tsb seharusnya wewenangnya bersifat otonomi dan mandiri serta mempunyai batasan wilayah kerja yang berbeda dan tidak sama namun ternyata memproses penerbitan sebuah akta yang sama. Hakim juga tidak memberi penilaian tentang apakah proses dan cara penerbitan Akta Jual Beli dimaksud adalah sah menurut Undang-Undang Kenotariatan dan Undang-Undang Keagrarian atau tidak?

Adalah aneh jika dalam suatu pembuatan akta jual beli ternyata Notaris yang memprosesnya lain dan tidak sama dengan Notaris yang bertanda

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



tangan dan bertindak sebagai Pembuat Akta. Akibatnya klausula kata yang terdapat dalam akta bahwa "telah datang menghadap dihadapan saya dstnya" menjadi kata-kata yang palsu dan mengandung kebohongan. Akibatnya sifat otentik yang ada dalam akta tsb yang seharusnya memberi jaminan akan kebenaran isi dan peristiwa yang "dilukiskan" dalam akta, menjadi tidak benar pula. Konsekuensi hukum selanjutnya akta dimaksud tsb secara yuridis menjadi cacat hukum dan tidak sah pula ;

- b. Dari fakta hukum yang ada sebagaimana diakui sendiri oleh Turut Tergugat II NAJEMIAH M. SAID, SH. ternyata salah seorang penghadap in casu Penggugat-Pemohon Kasasi (SULAIMAN SALMAN) secara fisik tidak pernah bertemu dan bertindak sebagai penghadap di depan Notaris/PPAT NAJEMIAH M SAID, SH. ;

Bahwa kekeliruan lain dari kedua Judex Facti dalam menerapkan hukum adalah tidak mempertimbangkan azas hukum "*Lex Specialis Derogat lex Specialis Generale*" dimana aturan khusus harus lebih di dahulukan *dan* atau mengalahkan aturan hukum yang bersifat umum ;

Dengan adanya perjanjian sebelumnya antara Penggugat-Pemohon Kasasi dengan pihak Pertamina dan perjanjian kerja sama antara Penggugat - Pemohon Kasasi dengan Tergugat I - Termohon Kasasi an. Hj. JAENAB, maka pelaksanaan dan tata cara jual beli SPBU tsb dengan sendirinya harus memenuhi dan atau tidak boleh melanggar apa yang diperjanjikan sebelumnya oleh kedua pihak atau apa yang sebelumnya diperjanjikan antara Penggugat Pemohon Kasasi dengan pihak Pertamina (vide Bukti P. - 1) ataupun dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat SULAIMAN SALMAN dengan Tergugat I Hj. JAENAB (vide Bukti P - 5) dimana kedua perjanjian tsb adalah bersifat khusus dan harus diberlakukan sebagai undang-undang yang berlaku bagi kedua pihak yang dimaksud dalam perjanjian a quo ;

Dalam kesepakatan MoU antara Penggugat - Pemohon Kasasi dengan pihak Pertamina sangat jelas dikatakan bahwa apabila Pemohon Kasasi hendak mengalihkan SPBU tsb kepada orang lain maka harus mendapat persetujuan lebih dahulu dari pihak Pertamina ;

Selanjutnya dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat - Pemohon Kasasi dengan Tergugat I - Termohon Kasasi sangat jelas ditegaskan dalam klausula khusus bahwa Tergugat I - Termohon Kasasi wajib menyediakan dana untuk kegiatan pelaksanaan dan operasionalisasi SPBU tsb dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besarnya dana yang akan disetor oleh Tergugat I akan dipertimbangkan kemudian dalam besaran saham dan pembagian keuntungan yang akan diperoleh. Dengan demikian secara logika, untuk apa Penggugat-Pemohon Kasasi "menjual" tanah sengketa kepada Tergugat I itu ? Jika Penggugat - Pemohon Kasasi. memerlukan dana, maka menjadi kewajiban Tergugat I untuk menyediakannya. Lagi pula untuk apa SPBU tsb dijual jika ada perjanjian kerja sama. Serta bukankah jika SPBU tsb hendak dijual maka harus mendapat persetujuan lebih dahulu dari Pihak Pertamina sesuai dengan MoU yang dimaksud pada bukti P-1 ? Bukankah jika SPBU tsb akan dijual maka perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat I (vide Bukti P - 5) seharusnya dibatalkan secara hukum lebih dahulu ? Mengapa Hakim Banding tidak memberi pertimbangan hukum dan memberi penilaian hukum atas "kekuatan mengikat" dari perjanjian yang dibuat para pihak yang ada dalam kedua perjanjian a quo dimaksud ?

Pertanyaan selanjutnya mengapa kedua perjanjian yang dimaksud dalam bukti P - 1 dan bukti P-5 tidak dinilai dan diberlakukan sebagai "aturan yang bersifat khusus" yang seharusnya diberlakukan "sebagai undang-undang" bagi para pihak dalam perjanjian a quo, tidak dipertimbangkan oleh kedua Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya dalam memutuskan perkara ini ? Inilah kekeliruan dan kelalaian besar yang dilakukan oleh Majelis Hakim di kedua Judex Facti tsb.

Bahwa dengan adanya perjanjian dibuat sebelumnya oleh kedua pihak yang dimaksud dalam bukti P-1 dan bukti P-5, maka penerapan pasal 1320 KUH Perdata (LEX GENERALE) tsb tidak dapat dijadikan rujukan tanpa mempertimbangkan hubungan hukum yang ada sebelumnya diantara kedua pihak. KUH Perdata adalah ketentuan hukum yang bersifat komplementer saja (dalam lapangan hukum privat) maka untuk menilai keabsahan jual beli antara Penggugat - Pemohon Kasasi dengan Tergugat I-Termohon Kasasi tidaklah dapat dinilai dengan sekedar melihatnya dalam perspektif hukum pasal 1320 KUH Perdata saja tapi harus dinilai pula dalam konteks aturan khusus (LEX SPECIALIS) yang dimaksud dalam bukti P-1 dan bukti P-5 ;

Artinya pengalihan suatu SPBU harus mendapat persetujuan lebih dahulu dengan Pertamina (vide Bukti P -1) dan apa yang dimaksud dengan "jual beli" dalam akta jual beli No. 39 Tahun 2005 tertanggal 2 Agustus 2005 itu tidaklah boleh di terbitkan jika bertentangan dan atau sebelum membatalkan lebih dahulu surat perjanjian kerja sama yang ada sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam bukti P - 5 itu ;

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007

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

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

Bahwa alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan alasan :

- Bahwa memang benar telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat secara sah. Dengan demikian bahwa tanah obyek sengketa adalah sah menjadi milik Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : H. SULAIMAN SALMAN, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : H. SULAIMAN SALMAN, tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 22 Maret 2010, oleh H. Imron Anwari, SH., SpN., MH. Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Timur P. Manurung, SH., MM. dan Prof. Dr. H. M. Hakim Nyak Pha, SH., DEA. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Misnawaty, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./Timur P. Manurung,SH.,MM.

K e t u a :
ttd./H.M.Imron Anwari,SH.,SpN.,MH.

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007



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

ttd./Prof.Dr.H.M.Hakim Nyak Pha,SH.,DEA.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi Rp. 493.000,- +
- JumlahRp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./Misnawaty, SH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH., MH.

Nip 040 044 809

Hal. 17 dari 16 hal. Put. No. 2008 K/Pdt/2007