



**P U T U S A N**

**Nomor 292/Pdt.G/2022/PN.Plg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Nyonya Tjin Lie Fa (Villia Hardi)**, Alamat Jalan Dr. Hakim, Nomor 2403, RT/RW 020/007, Kelurahan Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, Sumatera Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **T. Nasrullah, S.H, M.H., T. M. Ibram Kautsar, S.H., T. Muda Sulistiansyah, S.H., Asril Syarif, S.H., M.H., Muhamad Faisal Riza, S.H., Haryadi Harding, S.H., Agung Wibowo, S.H., M.Kn.**, Para Advokat/Konsultan Hukum dan Asisten Advokat pada Law Firm **T. Nasrullah & Associates**, berkantor di The Office Sahid Sudirman Residence, Lt. 01, Unit 06, Jl. Jenderal Sudirman, No. 86, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

1. **Ir. Ahmad Aman Astra Ramli S.E.**, Alamat Jalan Sumpah Pemuda, Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I PalembangSelanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **PT. Amen Mulia.**, Alamat Jalan Veteran No. 429/K Palembang; Selanjutnya disebut sebagai **TurutTergugat I**;
3. **Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan.**, Alamat Jalan Kapten A. Rivai No. 3 Palembang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.**, Alamat Jalan Kapten A. Rivai No. 99, 26 Ilir D. I, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang; Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**.

**Pengadilan Negeri tersebut;**

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Palembang tentang penunjukan Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Telah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Penetapan hari sidang;
- Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti serta berkas perkara yang bersangkutan;

Hal 1 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah mendengar keterangan Para Saksi dipersidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada 14 Desember 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 15 Desember 2022, dibawah Register Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Plg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi) berikut bangunan ruko yang berdiri di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004. Tanah dan ruko tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT. AMEN MULIA (Turut Tergugat I) yang diwakili oleh **Muhamhsjah Lindy** dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. AMEN MULIA berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. AMEN MULIA Nomor 65 tertanggal 25 September 2003, yang dibuat oleh Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang. Adapun jual beli tanah dan bangunan ruko tersebut tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang.
2. Bahwa tanah obyek perkara merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3680, dan sekarang telah berubah menjadi Hak Milik atas nama **TJIN LIE FA (VILLIA HARDI)/Penggugat**, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4500, Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Seberang Ulu I, Desa/Kelurahan 15 Ulu, yang **diterbitkan** oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, H. Nasiruddin S.H., pada **tanggal 12 Mei 2004**.
3. Bahwa Tergugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di Pengadilan Negeri Palembang dalam Perkara Perdata Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg, dan Perkara tersebut telah diputus tanggal 29 Maret 2016, dengan amar Putusan sebagai berikut:

**"MENGADILI**

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat.

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Hal 2 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga hari ini dihitung sebesar Rp 676.000,- (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)".

4. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut diajukan upaya hukum banding oleh Turut Tergugat I ke Pengadilan Tinggi Palembang dalam Register Perkara Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG dan telah diputus pada tanggal 12 Agustus 2016 dengan amar Putusan sebagai berikut:

**"MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat tersebut.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 29 Maret 2016 Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg, yang dimohonkan banding tersebut.

**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi dari Pembanding/semula Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat.

**DALAM POKOK PERKARA:**

**A. Primair:**

- 1) Mengabulkan gugatan Terbanding/semula Penggugat untuk sebagian.
- 2) Menyatakan Pembanding/semula Penggugat (PT. AMEN MULIA) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding/ semula Penggugat.
- 3) Menghukum Pembanding/semula Tergugat (PT. Amen Mulia) dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. Amen Mulia untuk menyerahkan kepada Terbanding/semula Penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 (55.23 Ha) yang bebas dari segala perikatan dan tanah yang menjadi bagiannya PT. Amen Mulia, berdasarkan Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai tanggal 21-9-2002 yang luasnya 1.841.323,120M2, yang harus diserahkan kepada Terbanding/semula Penggugat (Ir. H. Ahmad Aman Astra Ramli, SE) adalah sebagai berikut:
  - a. SHGB No.4862 luas lebih kurang 44.268 M2, dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jalan Komplek dan Lingkar (Utara);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Sebelah Selatan* : Jalan Komplek Selatan;
- *Sebelah Timur* : Jalan Gubnur H.A Bastari;
- *Sebelah Barat* : Jalan Komplek (Barat).

b. **SHGB No. 1877 luas lebih kurang 57.538 M2**, dengan batas-batas:

- *Sebelah Utara ... dst*".

5. Bahwa Putusan Banding Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG, dikuatkan oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 87/K/PDT/2017 tanggal 6 Maret 2017, dengan amar putusan antara lain sebagai berikut:

## **"MENGADILI:**

1. *Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Ir. AHMAD AMAN ASTRA RAMLI, S.E. dan Pemohon Kasasi II PT. Amen Mulia tersebut;*
2. *Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 64/PDT/2016/PT.PLG tanggal 12 Agustus 2016 yang membatalkan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg tanggal 29 Maret 2016, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:*

### **DALAM EKSEPSI:**

*Menolak Eksepsi dari Pembanding/semula Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat.*

### **DALAM POKOK PERKARA:**

#### **A. Primair:**

- 1) *Mengabulkan gugatan Terbanding/semula Penggugat untuk sebagian.*
- 2) *Menyatakan Pembanding/semula Tergugat (PT. Amen Mulia) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding/semula Penggugat.*
- 3) *Menghukum Pembanding/semula Tergugat (PT. Amen Mulia) dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. Amen Mulia untuk menyerahkan kepada Terbanding/semula Penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 (55.23 Ha) yang bebas dari segala perikatan dan tanah yang menjadi bagiannya PT. Amen Mulia, berdasarkan Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai tanggal 21-9-2002 yang luasnya 1.841.323,120 M2 (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu tiga ratus dua puluh tiga koma seratus dua puluh meter persegi)*

Hal 4 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang harus diserahkan kepada Terbanding/semula Penggugat (Ir.H. Ahmad Aman Astra Ramli, SE) adalah sebagai berikut:

a. SHGB No.4862 luas lebih kurang 44.268 M2, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Komplek dan Lingkar (Utara);
- Sebelah Selatan : Jalan Komplek Selatan;
- Sebelah Timur : Jalan Gubnur H.A Bastari;
- Sebelah Barat : Jalan Komplek (Barat).

b. SHGB No. 1877 luas lebih kurang 57.538 M2 (lima puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara ... dst”.

6. Bahwa atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 87/K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017, Kuasa Hukum Tergugat Letjen (Purn) DR.HC.H.Ramli Hasan Basri dan kawan-kawanyang **tidak memiliki hak konstitusional dan yuridis untuk bertindak sebagai Kuasa Hukum Insidentil**, mengajukan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Palembang. Permohonan tersebut dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang dengan **Penetapan Eksekusi** Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal **30 November 2018**, dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** tanggal **15 September 2022**.
7. **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018, dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, **Vide Surat Nomor W6.U1/4218/HK.02/2022 tanggal 18 Oktober 2022, Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan, telah memuat Eksekusi atas tanah dan bangunan hak milik pihak lain dan dengan demikian tindakan eksekusi tersebut melebihi ruang lingkup amar Putusan dan Penetapan Eksekusi yang menjadi dasarnya.** Dengan kata lain, Eksekusi tersebut **merupakan tindakan melawan hukum oleh pejabat (onrechmatige overheidsdaad)** karena telah melampaui wewenangnya.
8. Selain itu, secara faktual dan yuridis, **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal

Hal 5 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 November 2018 jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, telah memuat Eksekusi atas tanah dan bangunan hak milik pihak lain, yang sama sekali tidak terlibat, dan bukan pihak dalam Perkara Perdata Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018.

9. Bahwa berdasarkan Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor W6.U1/4218/HK.02/2022 tanggal 18 Oktober 2022

**Hal:** Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan antara lain memuat dalam Huruf A butir 1, menyatakan:

Untuk tanah dengan **SHGB No.1877 luas lebih kurang 57.538 m2** terletak di jalan Gubernur H.A Bastari Kelurahan 45 Ulu, dahulu Kecamatan Seberang Ulu I, sekarang Kecamatan Jakabaring Kota Palembang, maka yang dilaksanakan Eksekusi yaitu atas **Tanah seluas ± 4500 m2 di atasnya berdiri bangunan ruko sebanyak 32 (tiga puluh dua) pintu** dalam kondisi kosong dan rusak, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Gubernur HABastari.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong SHGB 1877 yang telah dikuasai oleh Pemohon berdasarkan pelaksanaan Eksekusi penyerahan tanggal 11 September 2017.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Gubernur HABastari.
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan komplek.

10. Bahwa diantara 32 (tiga puluh dua) pintu **bangunan ruko hak milik orang lain yang tidak terkait dengan perkara dan telah memiliki tanah serta ruko tersebut sebelum adanya perkara antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi, juga terdapat dan termasuk tanah** berikut unit bangunan ruko seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi) **hak milik Penggugat** yang dibeli dari PT. AMEN MULIA (Turut Tergugat I). Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Desember 2005 Nomor 588/2005, yang dibuat oleh dan di hadapan Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang. Objek tanah tersebut merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3680 dan sekarang telah **berubah** menjadi **Hak Milik** atas nama **TJIN LIE FA (VILLIA HARDI)** berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor 4500**, Propinsi

Hal 6 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



Sumatera selatan, Kota Palembang, Kecamatan Seberang Ulu I, Desa/Kelurahan 15 Ulu Palembang Sumatera Selatan.

11. Bahwa jual beli tanah seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) meliputi pula bangunan ruko di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Akses Poros Ampara Ruko RS Blok A Nomor: 02, antara Penggugat dengan **Muhamhsjah Lindy**, selaku **Direktur PT. AMEN MULIA (Turut Tergugat I)** Tanggal 13 Desember 2005, adalah **sah berdasarkan Hukum** dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Jual beli objek tersebut dilaksanakan **7 (tujuh) tahun sebelum adanya Gugatan Perdata Nomor** Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018, yang dijadikan alasan/dasar dilakukan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Palembang, atas tanah dan bangunan Ruko milik Penggugat. Kesemua keadaan di atas membuktikan **Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi.**
12. Bahwa dalam Pasal 2 **Akta Jual Beli No. 588/2005** tanggal 13 Desember 2005, dengan tegas dan cukup jelas dinyatakan:  
***“Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun”.***  
Dengan demikian, adalah **anehdan tidak masuk akal**, tanah dan bangunan **yang telah dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I**, dilaksanakan Eksekusi atas Permohonan Tergugat, dengan alasan Turut Tergugat I punya kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat, **yang tidak ada sangkut-pautnya dengan Penggugat** sebagai pemilik hak atas tanah obyek tereksekusi dalam perkara *a quo*.
13. Bahwa jikapun Turut Tergugat I diwajibkan untuk membayar sejumlah uang kepada Tergugat, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI Nomor 108 PK/Pdt/2018, Penggugat **tidak berkewajiban** dan ikut dibebani serta bertanggung jawab membayar sejumlah uang kepada Tergugat, karena Penggugat **bukan pihak** dalam Perkara Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018, ***Ipso jure (demi***

Hal 7 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



hukum/berdasarkan hukum), Penggugat memiliki kedudukan hukum dan kepentingan hukum serta memiliki hak konstitusional untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

14. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Palembang sebagai Eksekutor telah menerbitkan **Penetapan Eksekusi** Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022. Ternyata, penetapan eksekusi tersebut **cacat hukum** dan **tidak sah**, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa **Penetapan Eksekusi** Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** tanggal 15 September 2022, diajukan oleh Letjen (Purn) DR.HC.H.Ramli Hasan Basri dan kawan-kawanyang **tidak memiliki hak konstitusional** dan **yuridis** untuk **bertindak sebagai Kuasa Hukum, Insidentil** sekalipun, karena **tidak memiliki latar belakang pendidikan hokum** sebagai **persyaratan utama** untuk menjadi **Kuasa Hukum Insidentil** berdasarkan **undang-undang Advokat**.

b. Tergugat telah beritikad buruk karena dalam mengajukan Permohonan Eksekusi, Tergugat **tidak menjelaskan** atau **telah menyembunyikan keadaan factual yang sebenarnya**, bahwa senyatanya **harta kekayaan objek eksekusi** tidak lagi menjadi **HAK Termohon Eksekusi** dalam hal ini Turut Tergugat I, akan tetapi secara sah dan beralasan menurut hukum telah menjadi hak pihak lain, lebih khusus telah menjadi milik sah Penggugat.

c. Ruang lingkup penetapan eksekusi melebihi **Amar Putusan condemnatoir** vide **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 jo. Nomor Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, **nyata-nyata telah melebihi atau melampaui amar condemnatoir** Putusan Perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT/PLG jo. Nomor 87 K/PDT/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018 dengan penjelasan sebagai berikut:

1) **Bahwa Amar condemnatoir** Putusan Perkara Perdata Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor

Hal 8 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018, hanya memuat memerintahkan menyerahkan tanah, sama sekali tidak memuat perintah menyerahkan bangunan, atau merobohkan bangunan, dan Putusan Pengadilan *a quo* tidak memuat amar putusan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong.

2) Oleh karena bunyi **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022 tidak memuat diktum **Eksekusi terhadap bangunan baik milik Penggugat ataupun milik pihak lain**, maka *Ipso jure* **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018, dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, menjadi cacat hukum atau setidaknya tidak sah menurut hukum.

d. Berdasarkan informasi yang diperoleh oleh Penggugat, yang dokumen Putusannya sedang dalam upaya pencarian oleh Penggugat, **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, bertentangan dengan **Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 2093/KPdt/2018** jo. Putusan Nomor 79/Pdt/2018/PT.Plg jo. Putusan Nomor 193/Pdt.G/2017/PN.Plg., dan oleh karenanya tidak mengikat sebagai hukum serta tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

15. Bahwa Eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Palembang atas hak milik Penggugat berupa tanah dan bangunan ruko diatasnya selain merupakan iktikad tidak baik dari Tergugat sebagai Pemohon Eksekusi, juga merupakan tindakan sewenang-wenang, brutal, dan tanpa mengindahkan hak orang lain serta dilakukan atas

Hal 9 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



dasar Penetapan Eksekusi **yang cacat hukum/tidak sah**. Oleh karena itu, dalam rangka **mencegah pelanggaran hukum berlanjut** oleh Tergugat, Penggugat juga **telah mengajukan upaya-upaya hukum terlebih dahulu** agar Eksekusi atas hak-hak Penggugat tidak dilaksanakan atau ditunda pelaksanaannya. Upaya-upaya hukum dimaksud berupa:

- a. Mengajukan Surat Permohonan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang melalui surat Our Ref: 014/TNA-VH/TNI-AS/XI/2022 tanggal 16 November 2022 agar Ketua Pengadilan Negeri Palembang **membatalkan eksekusi, setidaknya-tidaknya menunda Pelaksanaan eksekusinya terlebih dahulu, sebelum terbukti sah atau cacat hukum** Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018, *jo.* Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018 dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022.
  - b. Melaporkan Tindak Pidana Pengrusakan bersama-sama dan atau Pengrusakan ke Polda Sumatera Selatan, sebagaimana tercantum dalam Surat Tanda Terima Laporan/Pengaduan Nomor: STTLPN/60/XI/2022/SPKT tertanggal 18 Nopember 2022.
16. Bahwa pada kenyataannya, surat yang diajukan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang sebagaimana tersebut pada angka 15 huruf a di atas, **tidak mendapat tanggapan** dan Ketua Pengadilan Negeri Palembang **tetap melaksanakan Eksekusi dan Pembongkaran ruko milik Penggugat pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2022, tanpa mengindahkan/memperhatikan keberatan-keberatan serta alasan-alasan dan bukti-bukti kepemilikan atas obyek eksekusi yang diajukan Penggugat.**
17. Bahwa pada hari Selasa tanggal 29 Nopember jam 11 WIB, Tergugat **dengan arogan dan penuh kesombongan, melarang/menghalang-halangi** petugas/penyidik dari Kepolisian Daerah (Polda) Palembang yang akan memasang *Police Line* di TKP (Tempat Kejadian Perkara), yang mana maksud pemasangan *Police Line* tersebut agar TKP tidak boleh dimasuki dan dirusak oleh pihak yang tidak bertanggung jawab dan tidak berkepentingan, sesuai SOP (Standar Operasional Prosedur) dalam menangani masalah terjadinya tindak pidana yang dilaporkan.
18. Bahwa tindakan Tergugat yang telah beritikad buruk dalam hal:

Hal 10 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



a. Pada saat mengajukan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Palembang **tidak menjelaskan** atau **telah menyembunyikan keadaan faktual** yang sebenarnya; dan

b. **Melarang/menghalang-halangi** petugas/penyidik dari Kepolisian Daerah (Polda) Palembang yang akan memasang *Police Line* di TKP (Tempat Kejadian Perkara);

Merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat yang **sangat merugikan Penggugat** baik **materiil** maupun **immateriil**.

Atas keadaan tersebut, Penggugat bermaksud akan melaporkan kepada aparat hukum yang berwenang atas tindakan **Tergugat** yang **telah menghalang-halangi pihak penyidik dalam melaksanakan tugasnya**.

19. Bahwa **Permohonan Tergugat** kepada Pengadilan Negeri Palembang Tanggal 18 Oktober 2018 yang meminta Ketua Pengadilan Negeri Palembang melaksanakan **Sita Eksekusi** terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/Plg jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018, telah mengakibatkan **dieksekusinya tanah hak milik Penggugat, dan bangunan ruko** yang berdiri di atasnya telah dirobuhkan. Eksekusi tersebut dilakukan **tanpa pemberitahuan dan peringatan terlebih dahulu** kepada Penggugat **sebagai pemilik sah**, atas tanah dan bangunan obyek perkara. Perbuatan tersebut **sangat merugikan Penggugat** baik **materiil** maupun **immateriil**.

20. Bahwa Pasal 1365 KUHP data telah menegaskan:

***“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”;***

Oleh karena itu, sudah seharusnya Tergugat dihukum mengganti kerugian kepada Penggugat berupa:

**a. KERUGIAN MATERIIL**

Penjelasan dan rincian kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut:

1) Bahwa atas dieksekusinya tanah dan bangunan Ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat tersebut, **jika/seandainya eksekusi** berupa pembongkaran ruko **tidak dilaksanakan**, Penggugat **seharusnya dapat menyewakan kepada pihak lain** (penyewa). Dengan perhitungan harga sewa setiap tahunnya sebesar



Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), maka kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp 30.000.000,- X 15 tahun = **Rp 450.000.000,-** (empat ratus lima puluh juta rupiah).

- 2) Bahwa dengan dieksekusinya tanah milik Penggugat seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dengan taksiran harga tanah setempat sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per meter persegi, maka kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar 65 m<sup>2</sup> X Rp 15.000.000,- = **Rp 975.000.000,-** (sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Dengan demikian, **total kerugian materiil** yang dialami Penggugat adalah sebesar **Rp1.425.000.000,-** (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah).

**b. KERUGIAN IMMATERIIL**

Bahwa dengan adanya tindakan sewenang-wenang oleh Pengadilan Negeri Palembang yang didasarkan atas permohonan Tergugat dalam hal dilakukannya eksekusi tanah berikut bangunan ruko 3 (tiga) lantai milik Penggugat, telah **merugikan nama baik** Penggugat sebagai pengusaha yang bergerak di berbagai bidang usahabaiik secara nasional, khususnya di Propinsi Sumatera Selatan. Sebagai **pelaku bisnis/usaha yang sudah terpercaya, bonafide dan profesional**, Penggugat harus **menanggung beban moral** baik dimata **sesama para pengusaha** di seluruh Indonesia dan dimata **perbankan** maupun **perusahaan** lainnya. Kerugian immateriil dimaksud tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun dapat diperkirakan sebesar **Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) atau sejumlah yang pantas menurut Yang Mulia Majelis Hakim Perkara a quo.**

Dengan demikian, jumlah keseluruhan (total) kerugian materiil dan immateriil yang dialami/diderita Penggugat adalah sebesar Rp 1.425.000.000,- + Rp 15.000.000.000,- = **Rp 16.425.000.000,-** (enam belas milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah).

- 21.** Bahwa agar gugatan Penggugat **tidak sia-sia dan illusoir**, maka Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan (*Concervatoir beslag*) terhadap:
- a. Aset milik Tergugat, berupa Tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di jalan Jalan Sumpah Pemuda Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I Palembang.



b. **Terutama dan terpenting** adalah mohon diletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi dan bangunan Ruko diatasnya, hak milik Penggugat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, beralamat dan dikenal dengan sebagai Jalan Akses Poros Ampera Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang, karena **dikhawatirkan** Tergugat **akan menjual dan memindah tangankan kepada pihak lain**.

22. Bahwa karena Gugatan Penggugat berdasarkan pada fakta-fakta serta bukti-bukti yang **tidak diragukan kebenarannya**, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan Putusan dalam Perkara ini **dapat dijalankan terlebih dahulu** meskipun Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut tergugat III melakukan Bantahan, Banding dan Kasasi(*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

23. Bahwa agar Tergugat melaksanakan putusan ini dengan sebaik baiknya, Penggugat mohon agar Tergugat **dihukum** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini **berkekuatan hukum tetap** (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan kewajibannya.

24. Bahwa **diikutsertakannya Pemerintahan Propinsi Sumatera Selatan** sebagai Turut Tergugat II, dikarenakan Turut Tergugat II telah bekerja sama dengan Turut Tergugat I dalam pembentukan Badan Usaha yang disebut PT. Taman Ogan Permai untuk mereklamasi kawasan Jakabaring Palembang. Badan Usaha tersebut pada tahun 2002 telah dilikuidasi, sesuai Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai tertanggal 21 September 2002;

25. Bahwa **diikutsertakannya KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG** sebagai TurutTergugat III adalah pihak yang telah memproses penerbitan Hak Milik Penggugat atas tanah dan Bangunan Ruko diatasnya, yang dulunya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3680. Dengan kata lain, Hak Guna Bangunan Nomor 3680 **telah dihapus dan diubah menjadi Hak Milik Tahun Nomor 4500** Kelurahan Lima Belas Ulu, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1998 Tanggal 26 Juni 1998 Tahun 1998. Perubahan dimaksud dilaksanakan oleh Turut Tergugat





III atas nama Penggugat dan **sudah sesuai** dengan peraturan serta perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus, yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, *berkenan mengadili seadil-adinya* dengan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM PETITUM:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, berupa tanah seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi) berikut bangunan Ruko di atasnya, beralamat dan/atau dikenal dengan sebagai Jalan Akses Poros Ampera Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Desember 2005 Nomor 588/2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang.
3. Menyatakan sah atas perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3680 menjadi Hak Milik Nomor 4500 Kelurahan Lima Belas Ulu, atas nama Penggugat **TJIN LIE FA (VILLIA HARDI)** yang diterbitkan oleh Turut Terggugat III/Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.
4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 4500 Kelurahan Lima Belas Ulu, atas nama Penggugat **TJIN LIE FA (VILLIA HARDI)**, yang diterbitkan oleh Turut Terggugat III/Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.
5. Menyatakan batal **Penetapan Eksekusi** Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 *jo.* Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018, dan **Penetapan Eksekusi Lanjutan** Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, karena **cacat hukum** dan **melanggar hak Penggugat**.
6. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugatdengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian **Materiil** sebesar **Rp 1.425.000.000,-** (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah);



b. Kerugian **Immateriil** sebesar **Rp 15.000.000.000,-** (lima belas milyar rupiah).

**Total kerugian** (materiil dan immateriil) sebesar **Rp 16.425.000.000,-** (enam belas milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palembang terhadap:
  - a. Harta (aset) milik Tergugat berupa Tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di jalan Sumpah Pemuda Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I Palembang;
  - b. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palembang, atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, beralamat di jalan Akses Poros Ampera Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta limaratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai Tergugat melunasi kewajibannya kepada Penggugat.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan (*verzet*), Banding, dan Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar mematuhi putusan dalam perkara ini.
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya tersebut diatas, Tergugat datang menghadap sendiri, Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya **Akbar Tanjung, S.H.**, dan **M. Asrool Fadly FZ, S.H.**, para Advokat pada **KANTOR HUKUM AKBAR TAN & PARTNERS**, yang beralamat di Jl. Padang Selasa No. 24 F, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, telepon : 0813 1234 9628, alamat email Akbartanj@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2022, Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya **Drs. H. Syahrullah, S.H.**, **M.Si.**, **Hendry Setiawan, S.H.**, **M.H.**, **Salfiyani, S.H.**, **M.H.**, **M.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Chandra Eka Putra, S.H, M.H., dan Yuli Farwati, S.H.,** kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Pemerintah Provinsi Sumsel, yang memilih domisili hukum pada Biro Hukum Setda Provinsi Sumsel berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 03 Palembang, yang ditunjuk dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2023 Nomor01/II/2023, dan Turut Tergugat III datang menghadap Kuasanya **Armawati, S.H., S.Mn., M.H., dan kawan – kawan** berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 21 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Majelis telah berupaya mendamaikan para pihak termasuk dengan proses mediasi (berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016) dengan Mediator **Fatimah, S.H.,M.H.,** namun tidak berhasil sebagaimana laporan tanggal 15 November 2022, maka dimulailah pemeriksaan pokok atas perkara ini dengan membacakan gugatan dan setelah mana, Kuasa Penggugat menyatakan tetap mempertahankan seluruh isinya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban melalui ecourt yang masing-masing sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT:

### Dalam Eksepsi

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan dari Tergugat.

2. **Gugatan Error In Persona**

Bahwa Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m<sup>2</sup> beserta bangunan ruko di atasnya melalui jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Muhamjah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA (TurutTergugat I), pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli No. 588/2005.

Bahwa jelas berdasarkan jual-beli tersebut Penggugat selaku Pembelinya memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I selaku Penjual.

Sebagai Penjual, Turut Tergugat I memiliki tanggungjawab atas obyek yang diperjual-belikannya. Sehingga jelas Penggugat dalam hal ini telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Tergugat I.

Hal 16 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



**3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).**

Bahwa di dalam **Posita angka 10**, Penggugat mendasarkan keabsahan perolehan haknya pada Akta Jual Beli tanggal 13 Desember 2005 Nomor 588/2005, yang **dibuat oleh dan dihadapan Alia Ghanie S.H., Notaris/PPAT di Palembang.**

Selanjutnya Penggugat di dalam **Petitum angka 2** meminta:  
*"menyatakan sah Jual-Beliantara Penggugat dengan Turut Tergugat I, berupa tanah seluas 65 m<sup>2</sup> (enampuluh lima meter persegi) berikut bangunan ruko di atasnya, beralamat dan/atau dikenal dengan sebagai Jalan Akses Poros Ampera Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang, berdasarkan Akta Jual Belitanggal 13 Desember 2005 Nomor 588/2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Alia Ghanie S.H., Notaris/PPAT di Palembang."*

Dengan demikian, dapat dilihat secara jelas bahwa dalam gugatan Penggugat masih ada pihak yang harus ditarik sebagai Turut Tergugat yaitu Notaris/PPAT Alie Ghanie, S.H., yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat Akta Otentik yang dalam hal ini yaitu Akta Jual Beliantara Penggugat dengan Turut Tergugat I, tanggal 13 Desember 2005 Nomor 588/2005.

Oleh sebab itu, Notaris/PPAT AlieGhanie, S.H., tersebut lazimnya harus diminta untuk tunduk terhadap isi putusan yang akan dijatuhkan dalam perkara ini, sehingga sudah sepantasnya menurut hokum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan **Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).**

**4. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Obscuur Libel/formulasi* gugatan yang Tidak Jelas/Kabur.**

Bahwa Penggugat mendalilkan salah satu alasan Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg, tanggal 30 November 2018 adalah cacat hukum dan tidak sah, karena Kuasa Pemohon Eksekusi yang merupakan Kuasa Insidentil tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi seorang Kuasa Hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, adalah **dalil yang salah dan keliru.** Sebab, Kuasa Hukum dan Kuasa Insidentil adalah dua hal yang berbeda dimana Kuasa Hukum berdasarkan UU No.18 Tahun 2003 adalah seorang Advokat yang berlatarbelakang pendidikan Sarjana Hukum dan memenuhi persyaratan yang diatur undang-undangtersebut.

Hal 17 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



Sedangkan, Kuasa Insidentil adalah kuasa yang diberikan kepada kerabat dan bukan seorang advokat. Dengan demikian dalil Penggugat yang menggunakan dasar hukum yang salah dalam mengartikan Kuasa Insidentil tersebut mengakibatkan **gugatan penggugat menjadi kabur/tidak jelas**. Oleh karenanya layak menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi dari Tergugat dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet-Ontvankelijkeverklaard*).

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat menolak keras semua dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya.
2. Bahwa dalil-dalil Dalam Eksepsi mohon diberlakukan juga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkaraini.
3. Bahwa pada awalnya Turut Tergugat I (**PT. AMEN MULIA**) pernah membuat Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat yang dituangkan didalam Surat Perjanjian Kerjasama Tanggal 18 Januari 1997 untuk melakukan Pematangan Tanah Reklamasi di Kec. Seberang Ulu I dan Kotamadya daerah tingkat II Palembang dengan kesepakatan pembagian hasil deviden sebesar 70 : 30.
4. Bahwa sehubungan dengan isi PerjanjianKerjasama Tanggal 18 Januari 1997 tersebut tidak direalisasikan sebagaimana mestinya, Tergugat dan Turut Tergugat I kemudian berperkara di Pengadilan Negeri Palembang dengan Perkara No. 82/PDT.G/2013/PN.PLG Tanggal 6 November 2013 jo. Nomor 15/PDT/2014/PT.PLG tanggal 15 April 2014 jo. Nomor 2904 K/Pdt/2014 Tanggal 8 April 2015, yang dimenangkan oleh Tergugat, sehingga Turut Tergugat I dihukum untuk menyerahkan tanah bagiannya seluas 55, 23 Hake padaTergugat.
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam **Posita angka 3, 4, dan 5** adalah benar. Dikarenakan Turut Tergugat I tidak bersedia menyerahkan data-data tanah objek perkara dan tidak bersedia menyerahkan tanah

Hal 18 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat sebagaimana dimaksud dalam amar Putusan MA-RI No. 2904 K/Pdt/2014 Tanggal 8 April 2015. Maka, agar amar Putusan MA RI No. 2904 K/Pdt/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dapat dijalankan demi tercapainya azas manfaat dalam suatu putusan pengadilan, akhirnya Tergugat mengajukan Gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** kepada Turut Tergugat I di Pengadilan Negeri Palembang dengan perkara Perdata Nomor.172/PDT.G/2015/PN.Plg, yang telah diputus pada Tanggal 29 Maret 2016, berlanjut dengan banding ke Pengadilan Tinggi Palembang dengan perkara Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG yang diputus pada tanggal 12 Agustus 2016, dan selanjutnya dilakukan upaya hukum Kasasi dengan Register Perkara Nomor 87/K/PDT/2017 tanggal 6 Maret 2017 yang dimenangkan kembali oleh Tergugat.

6. Bahwa dengan dikabulkannya gugatan PMH Tergugat yang menghukum Turut Tergugat I dan siapapun yang mendapat hak dari Turut Tergugat I untuk menyerahkan kepada Tergugat tanah hasil reklamasi yang menjadi haknya seluas 55,23 Ha sebagaimana dimuat dalam Amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 87/K/PDT/2017 yang amar selengkapannya antara lain sebagai berikut:

## **"MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi I Ir. Ahmad Aman Astra Ramli, S.E dan Pemohon Kasasi II PT. Amen Mulia tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan pengadilan tinggi Palembang Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG tanggal 12 Agustus 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 172/ PDT.G/2015/PN.Plg Tanggal 29 Maret 2016 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi:**

Menolak Eksepsi dari Pembanding/Semula Tergugat dan Turut Terbanding/Semula Turut Tergugat;

## **Dalam Pokok Perkara:**

## **A. Primer:**

Hal 19 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

## **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)



- 1) Mengabul gangguan Terbanding/semula Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Pembanding/semula Tergugat (PT. Amen Mulia) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding/Semula Penggugat.
- 3) Menghukum pembanding/semulatergugat (PT. Amen Mulia) dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. Amen Mulia untuk menyerahkan kepada terbanding/semula penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 M2 (55,23 Ha) yang bebas dari segala perikatan dari tanah yang menjadi bagiannya PT. Amen Mulia, berdasarkan Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai tanggal 21-09-2002 yang luasnya 1.841.323,120 M2 (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu tiga ratus dua puluh tiga koma seratus duapuluh meter persegi), yang harus diserahkan kepada Terbanding/Semula Penggugat (Ir. H. Ahmad Aman Astra Ramli, SE) adalah sebagai berikut:.....dst".

Maka atas dasar putusan tersebut, telah dilakukan eksekusi terhadap tanah beserta bangunan obyek eksekusi sebagaimana ditetapkan dalam Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang No. 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PNPlg, tanggal **24 Agustus 2017** jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang No. 4/Pdt.Eks/2017/PNPlg jo. No. 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. No. 64/PDT/2016/PT.PLG jo. No.87/K/PDT/2017 jo. No. 108 PK/Pdt/2018 tanggal **30 November 2018** dan Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal **15 September 2022**.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada **posita angka 6 dan angka 14 huruf a** adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ngada, sehingga layak untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut :

Hal 20 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- 1) Bahwa Penggugat telah salah dalam menyebutkan kedudukan dan peranan Letjen (Purn) Dr. HC. H. Ramli Hasan Basri di dalam permohonan Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 sebagai Kuasa Hukum, **padahal jelas-jelas Letjen (Purn) Dr. HC. H. Ramli Hasan Basri sebagai Ayah atau Orang tuadari Tergugat ditunjuk dan dipercaya untuk bertindak sebagai Kuasa Insidentil dari Tergugat.**
- 2) Bahwa Penggugat telah keliru dalam menyamakan definisi dan persyaratan Kuasa Insidentil dengan definisi dan persyaratan Kuasa Hukum dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Di dalam Undang-Undang Advokat, sebutan untuk kuasa hukum menggunakan istilah Advokat yaitu *orang yang berprofesi member jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan undang-undang ini (vide Pasal 1 angka 1 UU Advokat)* dengan salah satu persyaratannya harus memiliki latar belakang pendidikan hukum. Hal tersebut jelas-jelas berbeda dengan pengertian dan persyaratan Kuasa Insidentil yang masing-masing sebagai berikut:
  - a. Berdasarkan Buku ke II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Pengertian Kuasa Insidentil adalah pemberian kuasa kepada penerima kuasa yang merupakan **kerabat dari pemberi kuasa** dibuat dihadapan dan atas seizin Ketua Pengadilan setempat. **Penerima Kuasa bukanlah seorang Advokat.**
  - b. Rocky Marbun menjabarkan dalam bukunya yang berjudul *Menyelesaikan Kasus Hukum*, halaman 184, syarat Kuasa Insidentil adalah sebagai berikut :

***“yang boleh menjadi kuasa insidentil adalah saudara atau keluarga yang ada hubungan darah, paling jauh hingga derajat ketiga. Misalnya, satu derajat kebawah (anak), kesamping (saudara kandung), atau keatas (orang tua).”***
- 3) Dengan demikian penunjukkan Letjen (Purn) Dr. HC. H. Ramli Hasan Basri sebagai Kuasa Insidentil adalah penunjukkan yang **sah dan berdasar hukum**, sebab telah memenuhi persyaratan antara lain :

Hal 21 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- a) Penerima Kuasa tidak berprofesi sebagai Advokat;
- b) Penerima Kuasa memiliki hubungan keluarga sedarah;
- c) Penerima Kuasa tidak mendapat honor atau imbalan jasa;
- d) Surat Kuasa Insidentil dipergunakan di tempat Surat Kuasa didaftarkan.

Lagi pula tidaklah mungkin, Ketua Pengadilan Negeri Palembang yang *notabene*-nya seorang Ahli Hukum sedemikian mudahnya lalai dalam menerima dan mengabulkan permohonan penetapan eksekusi oleh seseorang yang tidak dapat dan tidak berhak bertindak sebagai Kuasa Pemohon.

- 4) Bahwa Penggugat telah salah, tidak teliti, dan tidak memahami bahwa Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022 diajukan langsung oleh Tergugat sebagai *Prinsipale* dan bukan oleh Kuasa Insidentil, sehingga dalil penggugat menjadi tidak berdasar.

8. Bahwa berturut-turut dalil gugatan Penggugat pada **Posita angka 7, 8, 9, 10, dan 14 huruf c** yang pada pokoknya menyatakan jika Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang No. 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 dan Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal 15 September 2022 telah melebihi ruang lingkup amar putusan dan penetapan eksekusi sehingga memuat tanah dan bangunan milik pihak lain **adalah dalil yang tidak benar**, sehingga layak untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa baik Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang No. 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 dan Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal 15 September 2022 telah dilakukan sesuai dan berdasarkan dengan Amar *Condemnatoir* Putusan MA RI No. 87 K/Pdt/2017 Yang berbunyi :  
“...3. **Menghukum Pembanding/semula Tergugat (PT. AMEN MULIA) dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. AMEN MULIA untuk menyerahkan kan kepada Terbanding/semula Penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 m<sup>2</sup> (55,23 Ha) yang bebas dari segala**

Hal 22 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



*perikatan dari tanah yang menjadi bagiannya PT. AMEN*

*MULIA.....dst.”*

Dengan telah jelas dan terangnya isi muatan dictum amar condemnatoir tersebut yang mengandung kalimat **“dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. AMEN MULIA.”**, maka Amar Putusan Pengadilan tersebut juga turut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan bernilai eksekutorial terhadap Penggugat yang memperoleh hak dari **PT. AMEN MULIA**. Sehingga tidak benar bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi telah melebihi atau melampaui amar condemnatoir Putusan Perkara PerdataNo. 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. No. 64/PDT/2016/PT.PLG jo. No. 87/K/PDT/2017 jo. No. 108 PK/Pdt/2018.

- 2) Bahwa karena hak atas obyek sengketa dalam perkara ini yang dijual oleh Turut Tergugat I dan dibeli oleh Penggugat adalah berdasarkan SHGB No. 3680 yang kemudian oleh Penggugat ditingkatkan menjadi Hak Milik dengan SHM Nomor 4500 atasnama Penggugat TJIN LIE FA (VILLIA HARDI) merupakan pecahan atau turunan hak dari salah satu obyek eksekusi yaitu SHGB No. 1877, maka berdasarkan Amar Putusan MA RI No. 87 K/Pdt/2017, harus diserahkan Penggugat kepada Tergugat.
9. Bahwa berturut-turut dalil penggugat pada **Posita angka 11 dan angka 12** adalah keliru untuk ditujukan kepada Tergugat, sehingga layak untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut:
  - 1) Bahwa Tergugat tidak terlibat sebagai pihak apapun di dalam jual-beli salah satu obyek eksekusi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I di hadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie S.H., dengan Akta Jual Beli No. 588/2005 tanggal 13 Desember 2005.
  - 2) Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 18 Januari 1997 antara Turut Tergugat I dan Tergugat, obyek sengketa dalam perkara ini merupakan bagian hak Tergugat yang harusnya telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat sejak tanggal 21 September 2002. Hak tergugat atas obyek sengketa dalam perkara ini telah diakui dan diperkuat oleh masing-masing Putusan MA RI No. 2904 K/Pdt/2014 tanggal 08 April 2015 dan Putusan MA RI No.87/K/PDT/2017 tanggal 06 Maret 2017 dan selanjutnya telah diserahkan kepada Tergugat melalui pelaksanaan eksekusi

Hal 23 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





lanjutan tanggal 09 November 2022 yang didukung dengan penyerahan sukarela oleh Turut Tergugat I.

- 3) Bahwa karena obyek sengketa dalam perkara ini merupakan bagian hak Tergugat yang seharusnya telah diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat pada tahun 2002, maka sepatutnya sebelum terjadinya pembagian dan penyerahan tersebut, Turut Tergugat I tidaklah berhak memperjual-belikannya kepada Pihak manapun termasuk Penggugat pada tahun 2005. Oleh karena itu, jual-beli atau pemindah tanganan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan pihak manapun atas bagian hak Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum (*nietegheid*).
- 4) Penggugat dan Kuasa Hukumnya seharusnya memahami bahwa muatan Pasal 2 dalam Akta Jual-Beli No. 538/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie S.H., yang berbunyi:

*"Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual-beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun".*

**Adalah muatan Pasal yang jelas-jelas mengatur dan mengikat Turut Tergugat I selaku Pihak Pertama yang menjual obyekjual-beli di dalamperjanjian jual-beli tersebut.**

Sehingga apabila Turut Tergugat I telah menyerahkan haknya atas obyek sengketa yang menjadi obyek jual-beli dalam perjanjian jual-beli tersebut kepada Tergugat sebagai bentuk pembayaran hutangnya kepada Tergugat sebagaimana Penggugat dan Kuasa Hukumnyaakui dan nyatakan dalam dalil gugatannya pada Posita Angka 12, maka telah jelas dan terang bahwa Turut Tergugat I lah yang gagal memenuhi kewajibannya selaku Penjual dan terhadapnya dapat diminta penggantian biaya kerugian, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara : *"Jual Beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika sipembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain".*



10. Bahwa dalil Penggugat pada **posita angka 13** adalah dalil yang salah, tidak berdasar, dan mengada-ada, sebab telah keliru dalam mengartikan dan menganalogikan dictum amar putusan subsider pembayaran uang yang hanya dibebankan kepada Turut Tergugat I dan tidak turut menyertakan pihak manapun sebagai alasan hukum tidak bernilai eksekutorialnya amar putusan Pengadilan Negeri No. 172/PDT.G/2015/PN.Plgjo. No. 64/PDT/2016/PT.PLG jo. No. 87/K/PDT/2017 jo. No. 108 PK/Pdt/2018 kepada Penggugat sebagai pihak yang mendapatkan hak dari Turut Tergugat I.

Bahwa amar putusan Pengadilan yang memenangkan suatu gugatan hanya akan memuat hal-hal yang diminta oleh Penggugat dalam Petitum Gugatannya. Adapun Petitum Subsider dibuat sebagai alternative apabila Petitum Primer ditolak Majelis Hakim yang mengadili suatu perkara atau tidak dapat dijalankan oleh pihak yang kalah. Begitu pula dalam Putusan Pengadilan No. 172/PDT.G/2015/PN.Plgjo. No. 64/PDT/2016/PT.PLG jo. No. 87/K/PDT/2017 jo. No. 108 PK/Pdt/2018 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dimana dalam diktum primer Turut Tergugat I dihukum untuk menyerahkan tanah, sedangkan dalam diktum subsider menyebutkan apabila Tergugat I tidak dapat menyerahkan tanah sebagaimana dimaksud dalam diktum primer, maka Turut Tergugat I harus menggantinya dengan nilai uang.

Dengan demikian dapat dilihat bahwa kedudukan diktum subsider dalam Putusan Pengadilan No. 172/PDT.G/2015/PN.Plgjo. No. 64/PDT/2016/PT.PLG jo. No. 87/K/PDT/2017 jo. No. 108 PK/Pdt/2018 adalah sebagai hukuman pengganti, sehingga apabila Turut Tergugat I dapat dan sebagaimana faktanya sekarang telah memenuhi hukuman yang diatur dalam diktum primer, maka hukuman penggantinya tidak perlu dijalankan. Oleh sebab itu, Penggugat dan Kuasa Hukumnya tidak dapat secara serta-merta mengartikan suatu diktum subsider seolah-olah sama dengan diktum primer.

11. Bahwa dalil Penggugat pada **Posita Angka 14 huruf b, 19 dan 20 yang menuduh Tergugat telah beritikad buruk terhadapnya** adalah **dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada**, sebab :

- 1) Permohonan eksekusi dilakukan Tergugat terhadap **obyek eksekusi yang menjadi haknya sebagai pihak yang memenangkan perkara agar putusan Pengadilan yang**

Hal 25 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



memenangkannya tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dan terwujudnya tujuan penegakkan hokum dari suatu putusan pengadilan yang harus memenuhi azas keadilan, kepastian hukum, dan manfaat. Dengan demikian, **Tergugat sama sekali tidak memiliki niat atau itikad buruk terhadap Penggugat.**

- 2) Penetapan eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 dan Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal 15 September 2022 telah dilaksanakan berdasarkan permohonan yang sah dan telah sesuai prosedur dan petunjuk Mahkamah Agung melalui Surat No. 01/Tuaka/Pdt/S/VII/2018 tanggal 04 Juli 2018.
- 3) Penggugat tidak memiliki hak dan keterkaitan hokum dengan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018, sehingga sangat tidak berdasar bagi Penggugat untuk menuduh Tergugat telah beritikad buruk dan **Penggugat tidak memiliki hak dan alasan hokum untuk meminta Pembatalan Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 tersebut.**
- 4) Oleh karena permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat merupakan upaya Tergugat dalam mewujudkan hak yuridisnya atas bagian tanah hasil reklamasi yang merupakan miliknya dan segala upaya hukum yang dilakukannya untuk mewujudkan atau mendapatkan haknya tersebut dilakukan dengan cara-cara yang diatur dan berdasarkan hukum, maka sangat tidak beralasan bagi Penggugat untuk mengkualifikasikan perbuatan Tergugat tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum terhadapnya.
- 5) Penolakan atas pemasangan *police line* merupakan penolakan yang berdasar dan bukan merupakan suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum. *Police line* lazimnya digunakan atau dipasang pada tempat kejadian suatu perkara yang diduga telah adanya tindak pidana. Sedangkan, di atas obyek sengketa tersebut tidak ada suatu tindakan pidana dalam kualifikasi Pasal pidana apapun yang dilakukan oleh Tergugat. Obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat murni berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum, bukan karena suatu tindak pidana.
- 6) Bahwa Pelaksanaan eksekusi lanjutan tanggal 15 September 2022 turut dilakukan atas persetujuan dari Turut Tergugat I selaku

Hal 26 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



Termohon Eksekusi yang disampaikan melalui Surat dari Kuasa Hukumnya BahrullimuYakup & Partners No. 110/PILO/XI/2022 tertanggal 9 November 2022 yang pada pokoknya menyatakan dengan **sukarela menyerahkan tanah dan bangunan obyekek sekusi yang menjadi kewajibannya.**

12. Bahwa Tergugat tidak membenarkan dan menolak dalil Penggugat dalam **Posita angka 14 huruf d** dimana Penggugat menggunakan Putusan Perkara lain sebagai dasar pembenarannya dalil gugatannya, sebab:

Penggugat yang mendasarkan dalil gugatannya hanya dari informasi yang diperolehnya saja **tanpa dasar dan bukti yang cukup**, telah menyatakan dengan gambling bahwa Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang No. 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 jo.Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plgjo.Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo.Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. 108 PK/Pdt/2018 dan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022 **bertentangan** dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2093/KPdt/2018 jo. Putusan Nomor 79/Pdt/2018/PT.Plgjo.Putusan Nomor 193/Pdt.G/2017/PN.Plg sehingga tidak mengikats ebagai hokum serta tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 2093/KPdt/2018 sebagaimana disebutkan Penggugat, setelah ditelusuri dan dipelajari merupakan **Putusan yang tidak memiliki relevansi dengan perkara Penggugat**, sebab Perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2093 K/Pdt/2018 merupakanperkaradengan para pihak dan objek sengketa yang sama sekali berbeda, yaituantara PT. ACE LIFE ASSURANCE melawan Dedy sehubungan perkara wanprestasi.

Bahwa jikalau pun terjadi kesalahan oleh Penggugat atau Kuasa Hukumnya dalam penulisan Nomor Perkara, tetap saja Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. **2093/K/Pdt/2019**jo.Putusan Nomor 79/Pdt/2018/PT.Plg jo. Putusan Nomor 193/Pdt.G/2017/PN.Plg tidak memiliki keterkaitan dengan Penggugat maupun denga nobjek sengketa dalam perkara ini, karena penggugat bukan merupakan pihak yang berpekara dan objek sengketa dalam perkara tersebut berbeda dengan

Hal 27 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



objek sengketa dalam perkara ini, sehingga Amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2093/K/Pdt/2019 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan objek sengketa dalam perkara ini, serta tidak memiliki implikasi hukum apapun terhadap Putusan Pengadilan No. 172/PDT.G/2015/PN.Plgjo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. 108 PK/Pdt/2018 dan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang No. 4/Pdt.Eks/217/PN.Plgjo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. 108 PK/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 dan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022

13. Bahwa Tergugat menolak dan keberatan terhadap dalil gugatan Penggugat pada **Posita angka 15**, sebab tindakan-tindakan yang dilakukan Penggugat adalah tindakan yang merugikan Tergugat, padahal **siapa pun tidak boleh intervensi dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)**, apalagi Pihak Penggugat sampai menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Palembang telah melakukan eksekusi dengan sewenang-wenang, brutal, dan tanpa mengindahkan hak orang lain serta dilakukan atas dasar **Penetapan yang cacat hukum/tidak sah**.

Sebagaimana yang telah diuraikan secara jelas dan terang dalam lembar eksepsi ini pada point ke-7 halaman 7, bahwa proses eksekusi yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Palembang atas objek eksekusi yang berupa bidang tanah seluas 55,23 Ha hasil reklamasi telah didasarkan pada permohonan yang sah dan dengan Penetapan Eksekusi yang sesuai isi Amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 87/PDT/2017 tanggal 6 Maret 2017 dan Petunjuk Mahkamah Agung melalui Surat No. 01/Tuaka/Pdt/S/VII/2018 tanggal 04 Juli 2018 serta adanya penyerahan sukarela oleh Turut Tergugat I selaku Termohon Eksekusi, sehingga pelaksanaan eksekusi tersebut telah sah dan berkekuatan hukum dan karenanya **obyek eksekusi menjadi sah milik Tergugat**.

14. Bahwa Tergugat membantah dalil gugatan penggugat pada **Posita angka 16** dan yang semula pada posita angka 19 kemudian diubah menjadi **angka 21**, karena pelaksanaan eksekusi atas tanah hak milik Tergugat sudah sewajarnya dilakukan tanpa pemberitahuan dan

Hal 28 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





peringatan kepada Penggugat, karena Penggugat bukanlah pihak dalam perkara antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, sehingga tidak perlu dilakukan pemberitahuan kepada Penggugat terlebih menyangkut eksekusi hak Tergugat atas tanah pembagian hasil Reklamsi seluas 55,23 Ha dari Turut Tergugat I.

Dengan demikian dalam perkara antara Turut Tergugat I dengan Tergugat, karena Tergugat tidak ada kepentingan hukum dengan Penggugat, maka sudah sewajarnya Ketua Pengadilan Negeri Palembang tidak memberikan tanggapan apapun terhadap surat permohonan penggugat dan sudah sepatutnya eksekusi dilaksanakan tanpa harus ada pemberitahuan dan kehadiran dari Penggugat dan hal tersebut sesuai dan tidak menyalahi Prosedur, terlebih lagi Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan kesediaannya untuk secara sukarela menyerahkan tanah dan bangunan objek eksekusi, sehingga eksekusi pun dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa adanya intervensi.

Selanjutnya, pada faktanya pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang No.4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 September 2018 tersebut tidak meliputi tanah dan bangunan ruko yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga dalil gugatan Penggugat dengan jelas telah keliru dan mengada-ada.

Seharusnya Penggugat kalau merasa Pembeli yang beritikad baik, dapat menuntut ganti kerugian kepada Turut Tergugat I selaku penjual sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : *"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi apabila ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."*

15. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan **Penggugat pada Posita angka 17 dan 18**, karena kepemilikan dan penguasaan Tergugat atas objek eksekusi diperoleh dari proses eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Semua proses dan tahapan eksekusi telah berkesesuaian dan berdasarkan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan terhadap objek sengketa dalam perkara ini yang termasuk

Hal 29 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



dalam bagian objek eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal 15 September 2022, telah dilaksanakan eksekusinya dan diserahkan sepenuhnya kepada Tergugat selaku Pemohon Eksekusi sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan No. 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. 108 PK/Pdt/2018 tanggal 09 November 2022.

16. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada **Posita yang semula angka 20 kemudian diubah menjadi angka 22** yang menyebutkan tuntutan kerugian Penggugat kepada Tergugat dengan jumlah total kerugian materiil sebesar Rp.1.425.000.000,-(satu milyar empat ratus duapuluh lima juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Tuntutan kerugian tersebut sangatlah tidak berdasar, karena:

- 1) Obyek sengketa telah diserahkan dan sah menjadi milik Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plgtanggal 29 Maret 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 64/PDT/2016/PT PLG tanggal 12 Agustus 2016 jo.Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 87 K/Pdt/2017 Tanggal 6 Maret 2017 dan Berdasarkan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022 dan Penyerahan obyek eksekusi secara sukarela oleh TurutTergugat I melaluiSurat yang dikeluarkan oleh kuasa hukumnya No: 110/PILO/IX/2022 hal: Pelaksanaan Penetapan Eksekusi lanjutan ketua Pengadilan Negeri lanjutan Tanggal 15 September 2022.
- 2) Tergugat sama sekali tidak terlibat dalam jual-beli obyeks engketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No.558/2005 tanggal 13 Desember 2005, dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie, S.H. Seharusnya tuntutan kerugian tersebut Penggugat tunjukan kepada Turut Tergugat I yang tidak beritikad baik selaku penjual obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m<sup>2</sup> beserta bangunan ruko di atasnya kepada Penggugat yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.

Dengan demikian, karena Tergugat bukanlah orang yang menyebabkan kerugianPenggugat, maka Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan

Hal 30 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



Perbuatan Melawan Hukum dan karenanya Tergugat tidak ada kewajiban membayar ganti rugi apapun kepada Penggugat, terlebih-lebih kerugian Immateriil yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan telah merugikan nama baik Penggugat sebagai pengusaha adalah **sangat-sangat tidak beralasan dan harus dikesampingkan**, mengingat justru Tergugatlah yang dirugikan nama baiknya dan mengalami penderitaan batin dan terganggunya ketenangan Tergugat sekeluarga akibat dari adanya gugatan dari Penggugatini.

17. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada **posita yang semula angka 21**, kemudian **diubah** menjadi **angka 23** yang meminta sita jaminan berupa Aset Milik Tergugat berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Sumpah Pemuda Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir barat I palembang dan tanah seluas 65 M<sup>2</sup> yang diatasnya terdapat bangunan Ruko yang dijadikan Obyek sengketa dalam perkara ini adalah sangat tidak berdasarkan hukum, mengingat objek yang menjadi permohonan sita jaminan oleh Penggugat memiliki nilai yang lebih besar dibandingkan Objek Perkara, **sehingga dalil tersebut haruslah ditolak.**

18. Bahwa dalil Penggugat pada **Posita yang semula angka 22** yang kemudian **diubah** menjadi **angka 24** adalah sangat tidak berdasar, karena Penggugat tidak dapat menunjukan bukti yang kuat untuk meminta pelaksanaan Putusan serta-merta atau dapat dijalankan telebihdahulu, maka dalil tersebut haruslah ditolak.

19. Bahwa dalil Penggugat pada **Posita yang semula angka 23** yang kemudian **diubah** menjadi **angka 25** yang meminta adanya pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*) haruslah **ditolak** dikarenakan pada Petitum **semula Angka 7** kemudian diubah menjadi **angka 9**, Penggugat telah meminta adanya pembayaran sejumlah uang sehingga dalil Penggugat tersebut harus ditolak sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.791/SIP/1972 tanggal 26 Febuari 1973.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Tergugat mohond engan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar berkenan kiranya memutus perkara ini denganamar yang berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

Hal 31 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsidari Tergugat tersebut;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnyasesuai hukum yang berlaku.

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I:

### A. DALAM POSITA

1. Bahwa sebagai Turut Tergugat I yang ditarik oleh Penggugat hanya demi lengkapnya gugatan Penggugat dankemudian diminta untuk mematuhi putusan dalam perkara ini, Turut Tergugat I pertama-tama menyatakan akan menggunakan haknya untuk menjawab sebatas pada dalil-dalil yang memiliki hubungan baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan kepentingan hokum Turut Tergugat I. Untuk itu Turut Tergugat I akan mengabaikan segala dalil-dalil yang tidak berhubungan dengan kepentingan hokum Turut Tergugat I dan terhadap kebenaran dalil-dalil yang diabaikan tersebut akan diuji bersama pada saat agenda pembuktian dimuka persidangan;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 1 dan angka 2, Penggugat memberikan penjelasan terkait dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa. Terhadap dalil-dalilini Turut Tergugat I memberikan tanggapan sebagai berikut:
  - (a) Bahwa Turut Tergugat I adalah perseroan terbatas dengan kegiatan usaha yang salah satunya adalah membangun dan menjual bidang tanah beserta bangunan ruko diatasnya yang terletak di Jl. Gubernur H.A Bastari (dahulu dikenal dengan Jl. Akses Poros Ampera), Kel. 15 Ulu, Kec. Seberang Ulu I, Kota Palembang;
  - (b) Bahwa dalam menjalankan kegiatan usaha tersebut, memang benar Turut Tergugat I pernah menjual sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya kepada Penggugat (NyonyaTjin Lie Fa / VilliaHardi);

Hal 32 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- (c) Bahwa jual beli sebidang tanah berikut bangunan ruko diatasnya antara Turut Tergugat I dengan Penggugat ini dilakukan dengan AktaJual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan AlieGhanie, SH, Notaris/PPAT di Palembang;
- (d) Bahwa dalam Akta tersebut tertuang objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 65 M<sup>2</sup> berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, terletak di Ruko RS Blok A Nomor 02, Jl. Akses Poros Ampera (sekarang dikenal dengan Jl. Gubernur H.A Bastari), Kel. 15 Ulu, Kec. Seberang Ulu I, Kota Palembang yang mana objek tersebut pada saat ini telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500 a.n Penggugat (NyonyaTjin Lie Fa / VilliaHardi);
3. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 3 sampai dengan angka 5, Penggugat memberikan penjelasan terkait sengketa perdata disertai dengan amar putusan(berkekuatan hokum tetap) yang memutus perkara antara Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Terhadap dalil-dalil ini Turut Tergugat I memberikan tanggapan sebagai berikut:
- (a) Bahwa sesungguhnya tujuan penegakan hukum yang mendasari suatu putusan pengadilan haruslah memenuhi nilai-nilai dasar berupa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum;
- (b) Bahwa hasil dari sengketa perdata antara Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana putusan pengadilan yang telah disampaikan Penggugat tidaklah memenuhi nilai-nilai dasar berupa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi Turut Tergugat I;
- (c) Bahwa hal tersebut dirasakan oleh Turut Tergugat I dikarenakan (1) putusan pengadilan tersebut tidak memberikan keadilan dalam menyatakan siapa diantara para pihak yang telah melakukan wanprestasi, dimana putusan pengadilan tersebut telah menyudutkan Turut Tergugat I seolah-olah tindakan wanprestasi hanya dilakukan oleh Turut Tergugat I saja, padahal telah terbukti sesungguhnya Tergugat telah lebih dahulu melakukan wanprestasi. (2) Selain itu, putusan pengadilan tersebut juga tidak memberikan kemanfaatan bagi Turut Tergugat I, dimana nilai kewajiban dari Tergugat kepada Turut Tergugat I jauh lebih rendah dan tidak sepadan dengan manfaat dan nilai kewajiban dari Turut Tergugat I kepada Tergugat yang sangat tinggi. (3) Terakhir, putusan Pengadilan ini juga tidak memberikan kepastian hukum bagi Turut Tergugat I, bahkan kepada pihak ketiga, dimana kewajiban penyerahan

Hal 33 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





tanah yang dimaksud dalam putusan tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan (*non-executable*) dikarenakan seluruh objek yang dimaksud dalam putusan tersebut tidak sesuai dengan keadaan nyatanya, termasuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1877 yang diletakkan eksekusi dalam penetapan eksekusi yang menjadi pokok permasalahan perkara ini, dimana SHGB tersebut telah dipecah sempurna dan sebagian telah menjadi hak milik dari pihak ketiga, salah satunya milik Penggugat;

4. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 6 sampai dengan angka 13, Penggugat menyatakan jika Penetapan Ekeksi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang merupakan tindakan melawan hukum dikarenakan telah memuat eksekusi atas tanah dan bangunan hak milik pihak lain. Terhadap dalil-dalilini Turut Tergugat I memberikan tanggapan sebagai berikut:

#### 4.1 Tentang Kepemilikan Objek

- (a) Bahwa seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pada tahun 2005, telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli dari Turut Tergugat I kepada Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Alie Ghanie, SH, Notaris/PPAT di Palembang;
- (b) Bahwa menurut J. Andi Hartanto dalam bukunya berjudul Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah (Laksbang Justitia: Surabaya, 2015, hlm 151-152), syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materil dan formil, yaitu: Persyaratan materilnya adalah penjual dan pembeli. Pembeli harus sebagai subjek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjual belikan, sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) dimana tanah yang diperjual belikan tersebut terletak. Saat ini jual beli tanah tersebut sudah tidak lagi harus dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat), namun harus dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (c) Bahwa apabila dijabarkan syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materil dan syarat formil adalah sebagai berikut:

Hal 34 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- (1) Syarat Materil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjual belikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas membeli objek jual beli. Syarat materil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), objek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Dalam perkara ini Turut Tergugat I adalah pihak yang memiliki hak untuk menjual kepada Penggugat, yangmana Penggugat juga memenuhi syarat untuk menerima dan memiliki hak atas tanah. Selain itu, pada saat peralihan hak terjadi, objek yang diperjual belikan dalam penguasaan Turut Tergugat I dan tidak sedang dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun;
- (2) Syarat Formil dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dandihadapan pejabat pembuatakt atanah (PPAT), sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No. 24tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan Akta Jual Beli, akta tersebut kemudian menjadi syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Akta yang dibuatoleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai aktaotentik. Dalam perkara ini transaksi jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat telah dibuat dalam suatu Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Alie Ghanie, SH, Notaris/PPAT di Palembang;
- (d) Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, kegiatan jual beli objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Penggugat telah memenuhi syarat materil dan syarat formil suatu kegiatan jual beli. Selain itu transaksi jual beli ini juga telah memenuhi asas terang dan tunai, dimana masing-masing pihak telah selesai melaksanakan kewajibannya dan telah mendapatkan haknya, dimana Turut Tergugat I telah menyerahkan objek jual beli yang tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun

Hal 35 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



(memenuhiapa yang telah dijaminan dalam Pasal 2 Akta Jual Beli No. 588/2005 sebagaimana yang disampaikan Penggugat dalam dalil angka 12) serta menerima pembayaran untuk itu. Sedangkan Penggugat juga telah melakukan pembayaran dan menerima tanah dalam keadaan sebagaimana diatas sertatelah menguasai tanah tersebut sejak tahun 2005 sampai dengan pada akhirnya Penetapan Eksekusi Lanjutan dikeluarkan;

- (e) Bahwa dengan demikian secara hukum telah cukup alasan dan patut dinyatakan sah jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Alie Ghanie, SH, Notaris/PPAT di Palembang, dengan objek berupa sebidang tanah seluas 65 M<sup>2</sup> berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya sebagaimana dimaksu ddalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, terletak di Ruko RS Blok A Nomor 02, Jl. Akses Poros Ampera (sekarang dikenal dengan Jl. Gubernur H.A Bastari), Kel. 15 Ulu, Kec. Seberang Ulu I, Kota Palembang yang mana objek tersebut pada saat ini telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500 a.n Penggugat (Nyonya Tjin Lie Fa/Villia Hardi);
- (f) Bahwa tanda bukti hak yang saat ini dimiliki oleh Penggugat juga telah berbentuk Sertipikat Hak Milik sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, a.n Penggugat (Nyonya Tjin Lie Fa/Villia Hardi). Hal ini menunjukkan peralihan hak atas tanah dari Turut Tergugat I kepada Penggugat telah terlaksana dengan sempurna. Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam suatu surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*". Di dalam penjelasan Pasal tersebut ditegaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar;
- (g) Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 498) menyatakan alat bukti sertipikat memberikan kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Sempurna berarti

Hal 36 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti autentik dimaksud. Sedangkan mengikat berarti hakim terikat dengan alat bukti autentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

- (h) Bahwa dengan demikian secara hukum telah cukup alasan dan patut dinyatakan sah milik Penggugat sebidang tana hseluas 65 M<sup>2</sup> berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya sebagaimana dimaksud dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, yang mana objek tersebut pada saat ini telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, a.n Penggugat (Nyonya Tjin Lie Fa/Villia Hardi);

#### 4.2 Tentang Penetapan Eksekusi Lanjutan

- (a) Bahwa para ahli hokum seperti Prof.Subekti, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata (Jakarta: BPHN, 1977, hlm. 128) mengartikan dan mengalihkan eksekusi dengan istilah “pelaksanaan” putusan. Begitu pula dengan Ny. Retnowulan Sutantio, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik (Bandung; Alumni, 1979, hlm. 111) mengalihkannya kedalam bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan” putusan. Terhadap hal ini, M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Jakarta; Sinar Grafika, 2007, hlm. 6) telah menyatakan sependapat dengan pembakuan istilah “pelaksanaan” putusan sebagai kata ganti eksekusi tersebut. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan Bab kesepuluh bagian kelima HIR atau title keempat bagian keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan “menjalan kanputusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*);
- (b) Bahwa dikeluarkannya Penetapan Eksekusi merupakan salah satu bentuk dari pelaksanaan putusan. Namun perlu ditekankan bahwa sejatinya suatu penetapan eksekusi hanya dilaksanakan dan mengikat terhadap pihak yang ikut dalam perkara yang putusannya akan dilaksanakan (eksekusi);
- (c) Bahwa Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No.108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang, hanya ditujukan kepada pihak-pihak yang termasuk dalam perkaraa *quo* yakni, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Artinya, Penggugat memang benar tidak pernah masuk ataupun terlibat sebagai pihak dalam perkara a quo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (d) Bahwa selanjutnya, perlu pula dipertimbangkan jika objek sengketa telah beralih haknya secara sempurna dari Turut Tergugat I kepada Penggugat sejak tahun 2005, jauh sebelum perkara antara Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang terjadi pada tahun 2015, dan dikuasai dengan iktikad baik oleh Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan;
- (e) Bahwa berkaitan dengan peralihan kepemilikan tersebut, artinya Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No.108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang telah diletakkan diatas objek milik pihak ketiga;
- (f) Bahwa Pasal 206 ayat (6) RBg telah mengatur : *perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan Hakim*. Aturan ini tentu ada untuk melindungi pihak ketiga yang bukan bagian dari pihak dalam putusan yang dijalankan (dieksekusi). Artinya penetapan eksekusi secara hukum tidak dapat dilakukan diatas objek milik pihak ketiga;
- (g) Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua (Jakarta:Sinar Grafika, 2007, hlm. 341-342), mengemukakan pendapat dimana pada prinsipnya eksekusi harus dinyatakan tidak dapat dijalankan apabila barang objek eksekusi sudah berpindah kepada pihak ketiga. Sekalipun amar putusan mencantumkan kalimat yang "menghukum setiap orang yang mendapat hak", untuk menetapkan apakah eksekusi dapat dijalankan terhadap barang yang berada pada tangan pihak orang yang tidak ikut digugat (pihak ketiga), lebih dahulu harus diteliti apakah beradanya barang itu padanya berdasarkan alas hak yang sah. Dengan adanya fakta formil yang menjadi dasar alas hak penguasaan objek, alas hak yang demikian sudah cukup menjadi dasar hukum untuk menyingkirkan eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Kalau alas haknya sah, eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat harus dinyatakan tidakdapat di eksekusi (nonexecutable); Jika yang bekepentingan ingin agar barang yang dikuasai pihak ketiga dapat di eksekusi, harus

Hal 38 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

#### 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)





mengajukan gugatan baru terhadap pihak ketiga yang menguasai barang objek perkara;

- (h) Bahwa selain dari pada hal diatas, dalam suatu penetapan sita eksekusi harus ada penjelasan tentang objek barang yang akan diletakkan eksekusi. Pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1962 tanggal 25 April 1962 telah diatur jika peletakkan suatu sita eskekusi, harus dilakukan dengan pencocokan guna mencocokkan apakah objek yang diminta untuk diletakkan sita eksekusi benar-benar telah sesuai dengan keadaannyatanya. Apabila ternyata ditemukan dalam pelaksanaannya, objek yang dimohonkan sita eksekusi dalam keadaan nyatanya tidak sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam penetapan sita eksekusi, maka secara hukum eksekusi tersebut tidak dapat dijalankan;
- (i) Bahwa dalam hal ini, apabila proses pencocokan benar-benar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum, tentu akan timbul fakta hukum dimana objek yang dimohonkan untuk diletakkan sita eksekusi tidak sesuai dengan amar putusan yang harus dilaksanakan, dimana amar putusan tersebut berisi perintah penyerahan tanah (tanpa bangunan). Di tambah lagi terdapat fakta hukum dimana SHGB No.1877 yang diletakkan sita eksekusi nyatanya telah pecah sempurna dan beberapa bidang pecahan tersebut juga telah menjadi hak milik orang lain, salah satunya milik Penggugat, jauh sebelum perkara antara Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terjadi. Artinya, keadaan dimana objek yang diminta untuk diletakkan sita eksekusi tidak cocok atau berbeda dengan apa yang diperintahkan oleh putusan Pengadilan maupun apa yang telah didalilkan oleh Tergugat dalam permohonan peletakkan sita eksekusinya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg. jo. No.172/Pdt.G/2005/PN Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG. jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No.108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang, mengakibatkan secara hukum peletakkan sita eksekusi diatas objek-objek yang tersebut dalam penetapan eksekusi lanjutan, termasuk tanah beserta bangunan ruko diatasnya yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini, harus dinyatakan tidak dapat di eksekusi (*non executabile*). Argumentasi hokum Turut Tergugat I diatas juga telah berkesesuaian dan diperkuat dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hal 39 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



yang mengatur “barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan dalam amar putusan dinyatakan tidak dapat dieksekusi (non executable)”;

- (j) Bahwa dengan penjelasan-penjelasan diatas secara hukum telah cukup alasan dan patut untuk dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hokum mengikat serta tidak memiliki nilai eksekutorial Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No.108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan;

5. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 14 sampai dengan angka 18, Penggugat menyatakan jika Penetapan Ekekusi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang cacat hukum dan tidak sah sehingga tindakan Tergugat yang berdasarkan hal Penetapan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum. Terhadap dalil-dalil ini Turut Tergugat I memberikan tanggapan sebagai berikut:

**5.1 Tentang Penetapan Eksekusi Lanjutan**

Bahwa terkait Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No.108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang, telah Turut Tergugat I jelaskan pada dalil-dalil sebelumnya, dimana pada intinya dikarenakan Penetapan Eksekusi Lanjutan tersebut diletakkan diatas objek milik pihak ketiga (Penggugat) dan keadaan objek sudah tidak sama dengan apa yang dimaksud dalam amar putusan, maka telah secara hokum cukup alasan dan patut untuk dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak memiliki nilai eksekutorial Penetapan Eksekusi Lanjutan tersebut;

**5.2 Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

(a) Bahwa selanjutnya, berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum, untuk dapat dinyatakan perbuatan seseorang adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap orang lain, maka perbuatan tersebut harus memenuhi ketentuan-ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi “*Setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian*”;

Hal 40 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- (b) Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara di atas, dapat ditemukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain (1) adanya suatu perbuatan melanggar hukum, (2) adanya kerugian, (3) adanya kesalahan, (4) adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian;
- (c) Bahwa berdasarkan unsur-unsur tersebut, pertama harus dilihat apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum. Terdapat 4 (empat) criteria perbuatan melanggar hukum yang bersifat alternative antara lain (1) bertentangan dengan kewajiban hukum sipil, (2) melanggar hak subjektif orang lain, (3) melanggar kaidah tata susila, (4) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
- (d) Bahwa telah dijelaskan sebelumnya jika Penggugat adalah pemilik dari bidang tanah beserta bangunan ruko di atasnya yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* berasal dari transaksi pembelian dari Turut Tergugat I. Apabila memperhatikan rumusan hasil Rapat Pleno Kamar pada Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, pada bagian Perdata disebutkan "mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara adalah sebagai berikut (1) melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan";
- (e) Bahwa dengan mengacu pada SEMA diatas, peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat dengan cara jual beli mengakibatkan perpindahan hak subjektif atas objek sengketa semula milik Turut Tergugat I menjadi hak subjektif dari Penggugat. Tentu hak subjektif Penggugat atas objek sengketa haruslah dilindungi karena kegiatan jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat Tergugat I dengan Penggugat telah memenuhi syarat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Turut Tergugat I telah menjual dengan itikad baik begitu pula Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Hal 41 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- (f) Bahwa dalam perkara ini Tergugat telah memohonkan peletakan eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang dengan Penetapan Eksekusi Lanjutan yang meletakkan eksekusi diatas objek milik Penggugat, tentu hal tersebut telah melanggar hak subjektif dari Penggugat sebagai pemilik sah dari objek sengketa. Dengan demikian dilihat dari perbuatan tersebut secara hokum telah cukup alasan bagi Penggugat untuk mengatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

### 5.3 Tentang Eksekusi Pengosongan

- (a) Bahwa disisi lain, perlu pula diperhatikan pada Penetapan Eksekusi Lanjutan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkaraini, bentuk perintah yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang berupa pelaksanaan eksekusi pengosongan;
- (b) Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua (Jakarta; Sinar Grafika, 2007, hlm. 44) menyatakan arti pengosongan menurut hokum adalah tindakan meninggalkan objek perkara. Pihak yang dihukum mengosongkan objek perkara (1) pergi meninggalkannya, (2) dalam keadaan kosong, (3) untuk diserahkan dan dikuasai pihak yang menang tanpa gangguan. Hal ini juga telah dijabarkan dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBG dan Pasal 1033 RV;
- (c) Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., kemudian lebih lanjut menjelaskan jika eksekusi riil pengosongan tidak selamanya berbarengan dengan eksekusi pembongkaran. Eksekusi pengosongan baik secara teoritis maupun konkreto dapat murni terlepas dari unsure pembongkaran. Artinya selama tidak tercantum dengan jelas perintah pembongkaran dalam penetapan eksekusi, maka eksekusi tersebut hanyalah sebatas eksekusi pengosongan murni;
- (d) Bahwa apabila memperhatikan penjelasan diatas, Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No.108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang, berisi perintah

Hal 42 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



untuk melaksanakan eksekusi pengosongan dan tidak ada satupun perintah pembongkaran untuk itu secara hukum Penetapan Eksekusi Lanjutan tersebut adalah murni eksekusi pengosongan yang tidak mencakup pembongkaran terhadap bangunan yang berdiri diatasnya;

- (e) Bahwa dilihat dari penjelasan diatas, tindakan pembongkaran dan pengerusakan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap bangunan ruko yang sebagian masih dimiliki oleh Turut Tergugat I dan juga bangunan ruko yang dimiliki Penggugat hingga rata menjadi tanah tentu telah merugikan hak subjektif Turut Tergugat I dan hak subjektif Penggugat. Dengan demikian dilihat dari perbuatan tersebut secara hukum sudah cukup beralasan untuk dinyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum bukan saja terhadap Penggugat, termasuk pula terhadap Turut Tergugat I;

**5.4 Tentang Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2093 K/Pdt/2019**

- (a) Bahwa dalam putusan (berkekuatan hukum tetap) yang dimaksud oleh Penggugat, *Judex Factie* didukung oleh *Judex Juris* memberikan pertimbangan jika Penetapan Eksekusi Nomor 4/172/Pdt G/2015/Eks/2017/PN Plg yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan Putusan No. 87 K/Pdt/2017, No.64/PDT/2016/PT PLG, jo No.172/Pdt.G/2005/PN Plg, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak mempunyai nilai eksekutorial dikarenakan eksekusi telah diletakkan di atas subjek milik pihak ketiga;
- (b) Bahwa putusan tersebut dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena pada dasarnya pokok permasalahan dalam kedua perkara ini sama, yakni Penetapan Eksekusi yang diletakkan di atas objek milik pihak ketiga;
6. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 17 dan angka 18, Penggugat menjelaskan terkait pengembalian hak-hak terhadap tanah milik Penggugat yang saat ini telah di eksekusi oleh Tergugat, Terhadap dalil-dalilini Turut Tergugat I memberikan tanggapan sebagai berikut :
- (a) Bahwa seperti yang telah Turut Tergugat I jelaskan pada angka 4.1 tentang Kepemilikan Objek didalam jawaban ini, yang menerangkan bahwa Penggugat mendapatkan tanah objek sengketa dengan cara jual beli antara Turut Tergugat I dengan Penggugat yang mana jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya jual beli, sehingga peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat dengan cara

Hal 43 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tersebut sudah selesai dan mengakibatkan perpindahan hak subjektif atas objek sengketa semula milik Turut Tergugat I menjadi hak subjektif dari Penggugat, maka secara hukum telah cukup alasan dan patut dinyatakan sah bahwa Penggugat merupakan pemilik dari sebidang tanah seluas 65 M<sup>2</sup> berikut bangunan ruko yang berdiri di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, yang pada saat ini telah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, a.n Penggugat (Nyonya Tjin Lie Fa/Villia Hardi);

- (b) Bahwa selanjutnya mengenai Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, seperti yang telah Turut Tergugat I jelaskan pada angka 5.2 tentang Perbuatan Melawan Hukum didalam jawaban ini, yangmana dikarenakan kepemilikan objek sengketa senyatanya benar milik Penggugat sebagaimana dijelaskan diatas, Makatindakan Tergugat yang telah memohonkan peletakkan eksekusi diatas tanah milik pihak ketiga (Penggugat) sehingga keluarlah Penetapan tentang Eksekusi Lanjutan yang cacat hukum untuk kemudian digunakan sebagai dasar menguasai dan merusak bangunan diatasnya tentu telah melanggar hak subjektif dari Penggugat sebagai pemilik sah dari objek sengketa. Sehingga secara hukum telah cukup alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
- (c) Bahwa menurut Prof. Boedi Harsono didalam bukunya yang berjudul Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta; Djambatan, 2008) hlm.23) pada intinya menjelaskan penguasaan atas tanah terbagi menjadi dua aspek yaitu aspek yuridis dan aspek fisik, penguasaan tanah secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki. Sehingga apabila tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak, maka dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya;
- (d) Bahwa dari penjelasan huruf (a) yang menunjukan kepemilikan objek sengketa merupakan milik Penggugat, selanjutnya pada huruf (b) yang menjelaskan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, serta dengan diperkuat pendapat ahli

Hal 44 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

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



pada huruf (c) di atas, maka secara hukum telah cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan permintaan Penggugat dalam gugatannya yakni menghukum Tergugat menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

(e) Bahwa dari penjelasan huruf (a), huruf (b) dan huruf (c) di atas pula, dapat dilihat secara hukum dikarenakan objek sengketa secara hukum adalah milik Penggugat, tentu sebagai pemilik Penggugat berhak untuk mempertahankan, memanfaatkan dan menikmati objek sengketa. Oleh sebab itu, guna memenuhi hak tersebut Penggugat sudah sepantasnya tidak dihalang-halangi oleh bangunan apapun termasuk pagar-pagar pembatas untuk memanfaatkan dan menikmati objek sengketa. Dengan demikian telah cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan permintaan Penggugat dalam gugatannya yakni menghukum Tergugat membongkar pagar-pagar pembatas dalam bentuk apapun yang menghalangi Penggugat menuju ke tempat tanah miliknya;

7. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 19 dan angka 20, Penggugat menjelaskan terkait kerugian materiil dan imateriil yang ia alami akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Terhadap dalil-dalil ini Turut Tergugat I hanya akan menanggapi jika setiap Perbuatan Melawan Hukum pasti menimbulkan kerugian, terlebih lagi bangunan ruko yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat telah dihancurkan rata dengan tanah oleh Tergugat. Terkait kerugian ini, Turut Tergugat I tidak akan menanggapi lebih lanjut dikarenakan hal ini hanya ditujukan kepada Tergugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya terhadap Penggugat dan tidak berhubungan dengan kepentingan hukum Turut Tergugat I. Untuk itu Turut Tergugat I mempersilahkan Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya yang berkenaan dengan kerugian yang ia alami dalam agenda pembuktian di mukapersidangan;

8. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 21 sampai dengan angka 23, Penggugat telah meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan terhadap 2 objek bidang tanah dan bangunan, menyatakan putusan inidapat dijalankan terlebih dahulu meskipun pihak lain melakukan upaya hukum dan menetapkan uang paksa terhadap Tergugat agar dapat

Hal 45 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



menjalankan putusan dengan baik. Terhadap dalil-dalilini Turut Tergugat I tidak akan memberikan tanggapan dan akan menyerah kansepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menentukan apakah dalil-dalil ini telah cukup alasan dan patut untuk dikabulkan;

9. Bahwa dalam dalil gugatannya angka 24 dan angka 25, Penggugat menjelaskan alasannya menarik Pemerintahan Propinsi Sumatera Selatan sebagai Turut Tergugat II dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai Turut Tergugat III. Terhadap dalil-dalilini Turut Tergugat I hanya akan menanggapi dengan pendapat ahli yakni Ny. Retnowulan Sutantiodan Iskandar Oeripkartawinatadalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, yang menyatakan dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepa hakim. Hal ini memiliki artian Penggugat memiliki kebebasan dalam menarik pihak Tergugat yang dirasa telah melanggar haknya.

**B. DALAM PETITUM**

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Turut Tergugat I merasa apa yang didalilkan oleh Penggugat telah cukup dan berasal secara hukum, untuk itu sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan amar putusan **mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).**

**JAWABAN TURUT TERGUGAT II:**

**BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL), DENGAN PENJELASAN SEBAGAI BERIKUT :**

- I.1 Pada posita angka 4, Penggugat mengikutsertakan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan sebagai Turut Tergugat II, dikarenakan Turut Tergugat II telah bekerjasama dengan Turut Tergugat I dalam pembentukan badan usaha yang disebut PT. Taman Ogan Permai untuk mereklamasi kawasan Jakabaring Palembang, dimana Badan Usaha tersebut pada tahun 2002 telah dilikuidasi sesuai Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai tertanggal 21 September 2002;
- I.2 Bahwa Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan jual beli tanah dan bangunan ruko antara Penggugat dengan PT. Amen Mulia, dimana sesuai

Hal 46 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata hanya mengikat Penggugat dan PT. Amen Mulia;

- I.3 Bahwa dengan telah dilakukannya PT. Taman Ogan Permai, makatanah yang telah dibangun ruko oleh Turut Tergugat I, yang mana tanah tersebut merupakan bagian Turut Tergugat I (PT.Amen Mulia), dan Ruko tersebut dibangun setelah tahun 2002, dengan demikian tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat II.
- I.4 Bahwa Penggugat mendalilkan gugatan *a quo* sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, akan tetapi Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur dimaksud dalam posita gugatannya untuk menjadikan Pemerintah Provinsi Sumsel sebagai Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* dan tidak dapat menjelaskan sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sehingga patut untuk dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;
- I.5 Menurut putusan MARI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hokum antara kedua pihak, sedangkan Penggugat dalam positanya tidak dapat menjelaskan perselisihan atau keterkaitan Provinsi Sumsel sehingga patut menjadi pihak dalam perkara *a quo* (Pasal 207 HIR);
- I.6 Menurut Hukum Acara Perdata seyogyanya penetapan eksekusi ketua Pengadilan dilakukan perlawanan bukan dilakukan gugatan;
- I.7 Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menurut hemat kami gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*), oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

**I. BAHWA POKOK PERKARA A QUO MERUPAKAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DENGAN EKSEPSI TURUT TERGUGAT II DALAM PERKARA A QUO.**

**II. MENANGGAPI PETITUM PADA ANGKA 10, DAPATLAH TURUT TERGUGAT II TANGGAPI SEBAGAI BERIKUT:**

2.1 Bahwa ketentuan mengenai putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, 54 Rvdan Surat Edaran MARI Nomor 03 Tahun 1971;

2.2 Syarat untuk dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu adalah:

Hal 47 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



- a. gugatan didasarkan pada suatu alas hak yang berbentuk akta autentik;
- b. didasarkan pada akta di bawah tangan yang diakui;
- c. didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- d. adanya gugatan provisi yang dikabulkan;
- e. apabila objek sengketa adalah barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat.

2.3 Dalam perkaraa *quo* untuk menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan yang disebutkan pada angka 2.2 di atas.

2.4 Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat petitum Penggugat tidak memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan, maka menurut hemat kami ***petitum Penggugat patut untuk ditolak***.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutus yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Turut TergugatII;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkaraa *quo*.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**JAWABAN TURUT TERGUGAT III :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Bahwa **TURUT TERGUGAT III** secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;

**DALAM POKOK PERKARA:**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT III** mohon agar segala hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi termasuk bagian dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa berkaitan dengan permohonan eksekusi putusan Pengadilan Negeri tersebut, Turut Tergugat III lakukan berdasarkan Pasal 74B Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:  
Pasal 74B
  - (1) Dalam hal pengukuran dilakukan dalam rangka pelaksanaan eksekusi putusan Pengadilan maka permohonan diajukan oleh panitera pengadilan untuk memastikan letak dan batas tanah.
  - (2) Permohonan pengukuran bidang tanah sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
    - a. Salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan
    - b. Identitas Pemohon.
  - (3) Biaya atas pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemenang perkara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (4) Penunjukan batas bidang tanah wajib dilakukan oleh juru sita sesuai dengan objek gugatan dan bertanggung jawab atas letak dan batas tanah objek eksekusi yang ditunjukkannya.
  - (5) Dalam hal pelaksanaan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemenang perkara wajib menghadirkan para pihak berbatasan.
  - (6) Hasil pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Peta Bidang Tanah dengan menggunakan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan diberikan catatan bahwa pengukuran dilakukan dalam rangka pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban/eksepsi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya, selanjutnya Tergugat dan Para Turut Tergugat, telah pula mengajukan dupliknya sebagaimana terlampir

Hal 49 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam berkas perkara selengkapnya mengenai jawab-jinawab antara kedua belah pihak tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan ini yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Potokopi Akta Jual Beli, Nomor 588/2005, tanggal 13 Desember 2005, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Potokopi Sertifikat Hal Milik, Nomor 4500, tanggal 08 April 2004, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Potokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, tanggal 23 Nopember 2005, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Potokopi Putusan Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg, tanggal 29 Maret 2016, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Potokopi Putusan Nomor 64/Pdt/2016/PT.PLG, tanggal 12 Agustus 2016, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Potokopi Putusan Nomor 87/K/Pdt/2017, tanggal 6 Maret 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Potokopi Putusan Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 27 Maret 2018, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Potokopi Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg, jo Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg jo Nomor 64/Pdt/2016/PT.PLG Jo Nomor 87 K/Pdt/2017, jo Nomor 108 PK/Pdt/2018, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Potokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan, Nomor W6.U1/4218/HK.02/X/2022, tanggal 18 Oktober 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Potokopi Surat Permohonan Agar dibatalkan Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/Plg, 16 Nopember 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Potokopi Surat Tanda Terima Laporan Pengaduan, Nomor STTLPN/60/XI/2022/SPKT, tanggal 18 Nopember 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Potokopi Surat Permohonan Penjelasan Mengenai Penyerahan Tanah dan Objek Eksekusi Beserta Bangunan Milik Nyoya Tjin Lie Fa (Villia Hardi), tanggal 21 Maret 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Potokopi Surat Penjelasan, tanggal 17 Maret 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-13;

Hal 50 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

#### 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

14. Potokopi Penjelasan Mengenai Pelaksanaan Penetapan Eksekusi Lanjutan, tanggal 27 Maret 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Potokopi Putusan, Nomor 2093 K/Pdt/2019, tanggal 26 Agustus 2019, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Potokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyidikan, Nomor SP2HP/468/V/2023/Ditreskrimum, tanggal 22 Mei 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Poto ruko milik Penggugat sebelum dirobuhkan, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Poto ruko milik Penggugat sebelum dirobuhkan, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Poto ruko milik Penggugat sebelum dirobuhkan dan setelah dirobuhkan, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Poto ruko milik Penggugat pada saat proses dirobuhkan/dihancurkan, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Potokopi gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi, tanggal 7 Pebruari 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Potokopi Surat dari Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 01/Tuaka Pdt/S/VII/2018, tanggal 04 Juli 2018, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda P-22;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

## **SURAT BUKTI TERGUGAT:**

1. Potokopi Putusan Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg, tanggal 29 Maret 2016, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-1.a;
2. Potokopi Putusan Nomor 64/PDT/2016/PT.Plg, tanggal 12 Agustus 2016, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-1.b;
3. Potokopi Putusan Nomor 87/K/PDT/2017, tanggal 06 Maret 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-1.c;
4. Potokopi Putusan Nomor 108 PK/PDT/2018, tanggal 27 Maret 2018, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-1.d;
5. Potokopi Penetapan Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN.Plg, tanggal 24 Agustus 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-2.a;
6. Potokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN.Plg, tanggal 11 September 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-2.b;

Hal 51 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Potokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN.Plg, tanggal 12 September 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-2.c;
8. Potokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN.Plg, tanggal 13 September 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-2.d;
9. Potokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN.Plg, tanggal 14 September 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-2.e;
10. Potokopi Surat Ketua Kamar Perdata Mahkamah Agung RI Nomor 01/Tuaka/Pdt/VII/2018, tanggal 4 Juli 2018, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-2.f;
11. Potokopi Surat Kuasa Insidentil dari Tergugat kepada orang tuanya yaitu Letjen (Purn) Dr. HC. H. Ramli Sahan Basri, tanggal 31 Mei 2017, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-3.a;
12. Potokopi Surat Permohonan Eksekusi Lanjutan, tanggal 01 Juli 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-3.b;
13. Potokopi Surat Permohonan Eksekusi Lanjutan, tanggal 7 September 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-3.c;
14. Potokopi Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.2017/PN.Plg Jo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Plg Jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG, Jo Nomorv 87 K/Pdt/2017 Jo, Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 30 Nopember 2018, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.a;
15. Potokopi Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.2017/PN.Plg Jo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Plg Jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG, Jo Nomorv 87 K/Pdt/2017 Jo, Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 04 April 2019, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.b;
16. Potokopi Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.2017/PN.Plg Jo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Plg Jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG, Jo Nomorv 87 K/Pdt/2017 Jo, Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 15 September 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.c;
17. Potokopi Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks.2017/PN.Plg Jo No. 172/Pdt.G/2015/PN.Plg Jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG, Jo Nomorv 87 K/Pdt/2017 Jo, Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 9 Nopember 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.d;
18. Potokopi Penetapan Konstatering, tanggal 3 Agustus 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.e;
19. Potokopi Penetapan Konstatering, tanggal 11 Agustus 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.f;

Hal 52 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Potokopi Surat Pengadilan negeri Palembang Nomor W6.U1/634/HK.02/II/2023, perihal klarifikasi, tanggal 6 Pebruari 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.g;
21. Potokopi Surat Palembang Internasional Law Office (PILO) Bahrul Ilmi Yakup & Partners, Nomor 110/PILU/XI/2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.h;
22. Potokopi Surat Undangan Eksekusi Lanjutan, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda T-4.i;

## SURAT BUKTI TURUT TERGUGAT I:

1. Potokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat, tanggal 10 Maret 1998, Nomor 51, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-1;
2. Potokopi Akta Nomor 16, tanggal 11 Oktober 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-2;
3. Potokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 3680, tanggal 12 Mei 2004, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-3;
4. Potokopi Akta Jual Beli Nomor 588/2005, tanggal 13 Desember 2005, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-4;
5. Print Out Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 2093 K/Pdt/2019, tanggal 26 Agustus 2019, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-5;
6. Potokopi Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg, Jo Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg, Jo Nomor 64/PDT/2016/PT.Plg, Jo Nomor 87 K/Pdt/2017, Jo Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 15 September 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-6;
7. Potokopi Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg, Jo Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg, Jo Nomor 64/PDT/2016/PT.Plg, Jo Nomor 87 K/Pdt/2017, Jo Nomor 108 PK/Pdt/2018, tanggal 9 Nopember 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-7;
8. Potokopi Surat dari PT. Amen Mulia, tanggal 12 April 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-8;
9. Potokopi Surat dari PT. Amen Mulia, tanggal 29 Mei 2023, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-9;
10. Potokopi Surat Kuasa Khusus, tanggal 10 Agustus 2022, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.I-10;

## SURAT BUKTI TURUT TERGUGAT II:

Hal 53 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Potokopi Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai, tanggal 21 September 2002, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Potokopi Pasal 1365 KUHPerdara, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.II-2;
3. Potokopi SEMA Nomor 03 Tahun 1971 tentang Uitvoerbaar Bij Voorraad, tanggal 17 Mei 1971, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.II-3;

## **SURAT BUKTI TURUT TERGUGAT III:**

1. Potokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 4500, tanggal 12 Mei 2024, telah diberi matera yang cukup dan selanjutnya diberi tanda TT.III-1;

Surat bukti tersebut berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya sehingga dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Saksi, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut:

### **1. Saksi Ibrahim Akil.**

- Bahwa Saksi bertugas di Polda Sumsel sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;  
Bahwa jabatan Saksi sebagai Panit Unit Sub 3 bagian Jatandra sejak tahun 2020;
- Bahwa yang melapor Agung Wibowo dan Villia Hardi;
- Bahwa AJB atas nama PT. Amen Mulia dan dibalik nama atas Tjin Lie Fa (Villia Hardi);
- Bahwa setelah mendapat laporan Saksi memeriksa Saksi dari Penggugat dan tergugat kemudian mengecek ke lokasi TKP dan di TKP Saksi melihat ruko yang dirobohkan;
- Bahwa yang ikut ke TKP 1 (satu) tim ada 8 (delapan) orang;
- Bahwa di TKP ruko ada 32 ruko dan posisi ruko 2 baris dan yang tinggal ada 8 ruko yang belum dirobohkan termasuk ruko milik Pelapor;
- Bahwa di TKP Saksi bertemu dengan pekerja eksapator kemudian Saksi menyampaikan ke pekerja dan minta tolong jangan dirobohkan dulu rukonya karena ada sertifikat SHM;
- Bahwa Saksi tanyakan dan pekerja eksapator menjawab bahwa yang menyuruh pak Aman Astra Ramli;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Aman Astra Ramli dan beliau menjawab bahwa ia hanya menjalankan isi putusan;
- Bahwa ruko yang dirobohkan ada 3 lantai;

Hal 54 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Saksi ke lokasi ruko milik Penggugat belum dirobohkan;
- Bahwa jarak 2 (dua) minggu setelah saksi mengecek Saksi melihat ruko sudah dirobohkan, dan pada saat pemasangan police line tanggal 29 Desember 2022, pak Aman Astra Ramli mengatakan bahwa semua ruko akan dihancurkan sesuai dengan putusan MA;
- Bahwa Saksi ada melihat di objek sengketa banyak papan dan ada tulisan "Tanah Milik Aman Ramli";
- Bahwa awalnya pada waktu itu Tergugat melarang;
- Bahwa benar pada waktu itu Tergugat menyarankan untuk berkoordinasi dengan Pengadilan namun Tergugat juga memasang police line;

## 2. Saksi M. Haby Kuncoro.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2020;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dalam rangka jual beli kursi jati, dan pada saat Saksi mengantar kursi milik Penggugat, Penggugat cerita bahwa Penggugat mempunyai ruko di OPI dan Penggugat tersebut beli ruko dari PT. Amen Mulia, dan Penggugat minta tolong kepada Saksi untuk mengawasi ruko milik Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi ruko milik Penggugat nomor 2 di barisan depan;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat ruko milik Penggugat dan sering lewat jalan dekat ruko milik Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat di tempat ruko milik Penggugat ada rame-rame pada akhir Nopember 2020, kemudian Saksi lapor ke Penggugat bahwa ada rame-rame di depan ruko milik Penggugat dan jawab Penggugat "oh ya..ya";
- Bahwa pada saat pemasangan police line yang ada dilokasi objek ada polisi, keluarga Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi bahwa Tergugat ada menyatakan bahwa ini ada penetapan dari Pengadilan;
- Bahwa seingat Saksi ruko Penggugat selesai dirobohkan pada bulan Desember 2020;
- Bahwa luas tanah Penggugat yang ada bangunan rukonya 65 meter;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi di Polda Sumatera Selatan satu kali;
- Bahwa setahu Saksi ruko milik Penggugat ada sertifikatnya atas nama Penggugat dan ada juga AJB nya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari pihak polisi ada menelpon Tergugat, dan dari pihak Tergugat menolak pemasangan police line

Hal 55 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg

### 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

karena sudah ada putusan pengadilan, dan dijawab oleh pihak polisi bahwa atas perintah pimpinan;

- Bahwa Saksi ada melihat alat berat yang membersihkan puing-puing robohan ruko;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Ahli, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut:

- **Ahli H. Firlandia Muchtar, S.H.,Sp.N**

- Bahwa pekerjaan Ahli sebagai Notaris, sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang, dan menjadi PPAT sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang;
- Bahwa tugas dan kewajiban PPAT untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah;
- Bahwa syarat sahnya sebuah proses jual beli tanah adalah ada objek hukumnya, ada subjek hukumnya, adanya kesepakatan para pihak dan adanya *clausa* yang halal sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat formil dalam suatu proses jual beli adalah adanya para pihak yang dibuktikan dengan bukti identitas dan syarat materilnya berupa adanya objek jual beli yang dibuktikan dengan sertipikat;
- Bahwa asas hukum pertanahan dalam jual beli tanah mengikuti hukum adat, yaitu tunai, terang dan transparan. Hal itu bermakna ketika dilakukan proses klarifikasi di kantor pertanahan dan saat penerimaan uang dari pembeli kepada penjual, harus ada bukti bukti seperti surat tanah atau sertipikat. Terkait pembayaran atas objek jual beli juga dicantumkan dalam akta karena PPAT bertugas menkonstatir kehendak para pihak untuk dituangkan ke dalam akta;
- Bahwa sahnya jual beli tanah sejak setelah tanda tangan akta jual beli tanah;
- Bahwa maksud istilah “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum” adalah pembeli itu sudah menyerahkan sepenuhnya kepada PPAT dan tidak ada sanggahan;
- Bahwa yang harus dipersiapkan dalam pembuatan sebuah akta jual beli adalah sertifikat, Jika pihak penjual adalah pribadi maka yang harus disiapkan adalah KTP pemilik sertipikat dan pihak yang terikat perkawinan dengan pemilik sertipikat. Jika yang bersangkutan laki-laki, maka dibutuhkan persetujuan istrinya, dan jika yang bersangkutan perempuan, maka dibutuhkan persetujuan suaminya. Sedangkan jika yang bersangkutan adalah sebuah Badan Hukum

Hal 56 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



maka dibutuhkan persetujuan dari Direktur atau para Direksi dengan persetujuan Komisaris;

- Bahwa yang yang dilakukan pertama kali oleh Pembeli adalah mengadakan pengecekan dan klarifikasi atas sertifikat di kantor pertanahan setempat dari letak objek tanah berada. Pengecekan dimaksud dilakukan untuk memastikan apakah terhadap objek tanah tersebut ada sanggahan, tuntutan, sengketa atau dalam jaminan. Jika atas objek tanah yang tercantum dalam sertifikat tersebut sudah dipastikan bersih dari sanggahan, tuntutan, sengketa atau dalam jaminan tersebut maka proses jual beli baru bisa dilanjutkan;
- Bahwa hal yang membatalkan akta otentik apabila ada putusan pengadilan yang menyatakan membatalkan sertifikat tersebut;
- Bahwa dalam pengikatan jual beli hak dan kewajibannya belum beralih sedangkan dalam akta jual beli hak dan kewajibannya sudah beralih. Pada saat akta jual beli, Penjual sudah menyerahkan sertifikat dan kuncinya dan pembeli sudah menyerahkan uangnya.
- Bahwa konsep jual beli tanah ada rupa ada harga;
- Bahwa dalam proses pelaksanaan jual beli cukup pada penjual dan pembeli saja;
- Bahwa ketika sudah ditanda tangani kesepakatan akta jual beli, maka terjadilah jual beli;
- Bahwa penjual telah 10 (sepuluh) tahun berlalu menjual tanah dan bangunan, dan apabila terjadi penghancuran pihak ketiga harus dilibatkan;
- Bahwa peralihan hak serta merta pengadilan, ada beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembeli;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga telah mengajukan Ahli, dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut:

- **Ahli Dr. Muhammad Syarifuddin, S.H.,M.Hum.,C.L.A**
  - Bahwa Jika perjanjian diatas tidak mengatur batas pelaksanaannya maka harus dilihat dan mengacu pada unsur-unsur yang terkandung didalam perjanjian itu, yang mana setiap perjanjian itu memiliki unsur-unsur seperti unsur esensialia, naturalia, dan eksidentalialia. Lebih lanjut ahli menerangkan jika unsur esensialia adalah unsur yang harus ada didalam perjanjian contohnya adanya kesepakatan, lalu unsur naturalia adalah unsur yang meskipun tidak diatur, tetapi tatap dianggap hal ini berpedoman kepada peraturan perundang-undangan

Hal 57 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



dan hukum kebiasaan lebih lanjut diatur oleh doktrin dan yurisprudensi, kemudian unsur aksidentalitas adalah unsur yang di perjanjikan dalam perjanjian. Sehingga apabila didalam perjanjian tidak di atur secara substansi, tidak berarti tidak ada yang mengatur, tetapi silahkan merujuk pada peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, doktrin, ataupun yurisprudensi;

- Bahwa meskipun ada penghambatan tujuan perjanjian oleh si B, hal tersebut tidak menunda perolehan hak dari si A yang telah menyelesaikan kewajibannya, sehingga si A yang telah memperoleh hak itu dapat melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang telah menjadi haknya mulai dari menguasai, mengelola, membangun hingga menjual;
- Bahwa perjanjian telah terlaksana secara sempurna apabila seluruh hak dan kewajiban para pihak telah terlaksana dengan sempurna pula. Artinya selama si B tidak menyelesaikan kewajibannya ahli membangun doktrin bahwa perjanjian tersebut menjadi stagnan. Yang dimaksud stagnan ini, hukum perjanjian belum berproses untuk mencapai tujuannya menjadi sempurna;
- Bahwa apabila si A memutuskan untuk membangun dan menjual tanah tersebut pada tahun 2005 kepada pihak ketiga, maka perbuatan hukum itu sah, dan tidak ada hak bagi si B ataupun pihak lain untuk menghalangi si A untuk melakukan perbuatan hukum tersebut;
- Bahwa berdasarkan hak atas tanah dari si A, maka si A adalah penjual yang berhak dan si C adalah pembeli yang beritikad baik, dengan demikian perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dan dibuat oleh si A dengan si C telah sempurna. Terhadap hal ini kepemilikan si A terhadap tanah kepada si C telah beralih secara sempurna;
- Bahwa amar putusan primer berisi hukuman untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, jika perbuatan hukum yang harus dilaksanakan tidak terlaksana, maka ada alternatif perbuatan hukum lain yang dapat dilakukan, itulah amar putusan subsider. Dikarenakan sifatnya alternative maka amar putusan subsider hanya sebagai hukuman pengganti;
- Bahwa apabila diktum putusan berisi perintah penyerahan tanah, maka yang dapat diserahkan hanyalah tanah tanpa bangunan diatasnya. Apabila objek sengketa sebagian telah berdiri bangunan diatasnya, maka harus dicari tanah yang tidak terdapat bangunan diatasnya untuk dijadikan sebagai objek sita eksekusi. Apabila

Hal 58 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





dikeluarkan penetapan eksekusi yang menjauh dari apa yang dikehendaki oleh putusa, maka penetapan tersebut tidak sah. Artinya jika telah keluar penetapan eksekusi yang berisi perintah penyerahan tanah beserta bangunan yang berada diatasnyamaka penetapan tersebut tidak dibenarkan secara hukum;

- Bahwa amar putusan ini tidak dapat ditafsirkan dalam ruang hampa sebatas membaca teks putusan saja, karena harus juga dipahami dalam konteks terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno yang mengatur dan menopang pelaksanaan terutama bagi hakim di Pengadilan, selainituada pula yurisprudensi dan doktrin hokum yang juga harus diperhatikan. Setelah memahami hal-hal tersebut, diktum putusan ini dapat ditafsirkan memiliki artian jika perintah penyerahan ini memiliki batasan berupa tanah yang diserahkan hanya terhadaptanahyang terbebas dari segala perikatan, artinya atas tanah yang telah memiliki perikatan tidak dapat masuk dalam perintah penyerahan ini. Putusan ini menghendaki tanah yang bebas dari segala perikatan itu yang diserahkan, untuk menghindari resiko hukum di kemudian hari, sehubungan dengan perandaian yang diberikan, pihak yang telah mendapat hak dari si A, seperti si C, tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan tanah tersebut kepadasi B sebagai bentuk pelaksanaan perintah putusan.
- Bahwa unsur-unsur yang dimaksud ialah, pertama adanya Perbuatan, baik perbuatan aktif maupun pasif. Artinya perbuatan aktif merupakan perbuatan yang dilakukan melanggar hak subjektif orang lain, sedangkan perbuatanpasif ialah suatu tindakan untuk tidak melakukan suatu dapat dipahami sebagai perbuatan, kalau tidak melakukan itu melanggar kewajiban hukum berlaku. Kedua perbuatannya melawan hukum, artinyaperbuatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, ketertiban umum, termasuk kepatutan. Kemudian doktrin hukum menambahkan unsur-unsur yang sifatnya melawan hukum, diikuti dalam praktek putusan pengadilan, yaitu melawan hukum jika tidak melaksanakan kewajiban hukumnya, melawan hukum jika melanggar hak subjektif pihak lain, melawan hukum jika melakukan perbuatan yang tidak patut menurut ukuran-ukuran sikap ideal yang seharusnya diberlakukan. Ketiga adanya kesalahan, baik perbuatan yang di sengaja ataupun dikarenakan kelalaian, selama tidak ada alasan pembenar dan alasan

Hal 59 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



pemaaf, maka perbuatan sengaja ataupun kelalaian tersebut telah memenuhi unsur kesalahan. Keempat perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi pihak lain, baik berupa kerugian materiil ataupun kerugian immateriil, kerugian materiil dapat dihitung menurut jumlah materiil kerugian, sebaliknya kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak dapat di hitung, seperti tekanan mental, shock dan trauma, yang dapat dituntut. Kelima ialah antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang melawan hukum memiliki hubungan kausal, yang berarti kerugian itu timbul karena perbuatan si pelaku;

- Bahwa apabila telah diputus suatu perkara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut harus dipertimbangkan pada perkara selanjutnya yang memiliki kesamaan pada pihak, objek, dan pokok perkaranya. Hal ini bertujuan untuk menghindari disparitas putusan pada perkara dengan karakteristik yang sama sehinggadiharapkan dapat menimbulkan putusan yang berkualitas yakni putusan yang adil, berkepastian hukum dan bermanfaat bagi para pihak yang berperkara.
- Bahwa surat kuasa yang bersifat khusus untuk mengajukan perlawanan terhadap penetapan eksekusi, tentang surat kuasa diatur dalam KUH Perdata dari Pasal 1792 sampai dengan 1819, dan penerima kuasa harus berhati-hati dalam melaksanakan kuasanya sebatas lingkup kekuasaan yang diberikan, apabila dikarenakan tidak cermat dan tidak hati-hati penerima kuasa lalu melakukan perbuatan diluar lingkup kekuasaan yang diberikan, maka berdasarkan Pasal 1797 KUHPerdata telahdiaturlaranganbagipenerima kuasa untuk melakukan tindakan diluar kuasa yang diberikan, apabila penerima kuasa melakukan tindakan diluar kuasa yang diberikan, artinya melampaui kuasanya, maka berlaku Pasal 1807 KUH Perdata dimana pemberi kuasa tidak terikat atas perbuatan yang dilakukan olehpenerima kuasa diluar kuasa yang diberikan tersebut. Artinya perbuatan penerima kuasa tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apapun yang dapat mengikat pemberi kuasa;
- Bahwa penerima kuasa tidak dapat dikatakan mewakili pemberi kuasa terhadap tindakan-tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa jika tindakan tersebut melampaui kuasanya dan dilakukan tanpa sepengetahuan maupun izin pemberi kuasa. Selain itu pihak ketiga

Hal 60 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



tidak dapat menerima tindakan dari penerima kuasa dengan mendasarkan pada kuasa yang telah dilampaui;

- Bahwa penerima kuasa tidak dibenarkan untuk menyerahkan asset dari pemberi kuasa, karena kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa tidak untuk menyerahkan asset;
- Bahwa jika dikarenakan penerima kuasa tidak diberikan kuasa untuk menyerahkan, berarti penerima kuasa telah melampaui ruang lingkup kuasanya, maka Bukti T-4.H ini tidak dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan eksekusi. Terlebih lagi keadaan fakta yuridis dari objek yang akan di eksekusi telah mengalami perubahan identitas dan status.
- Bahwa pelaksanaan eksekusi tunduk pada norma wewenang, norma substansi dan norma prosedur;
- Bahwa apabila norma wewenang dalam pelaksanaan eksekusi diberikan kepada pejabat-pejabat tertentu, dalam hal ini pejabat didalam lingkungan pengadilan dan pihak yang ditunjuk untuk membantu proses eksekusi, sebagaimana yang telah diatur didalam Surat Keputusan Direktur Badan Peradilan Umum Nomor 40 tahun 2019, maka pihak-pihak diluar pejabat pengadilan ini tidak berwenang melakukan sita eksekusi;
- Bahwa apabila norma substansi didalam eksekusi yang ditetapkan untuk dilaksanakan, hanya dalam lingkup amar putusan yang diperintahkan oleh pengadilan saja, maka tidak diperbolehkan adanya tambahan melebihi apa yang tercantum dalam amar putusan;
- Bahwa norma prosedur merupakan norma yang berhubungan dengan teknis pelaksanaan putusan, yang mana norma prosedur ini merupakan norma untuk memastikan proses tahapan eksekusinya, guna menentukan objek yang dieksekusi itu adalah objek yang memang sesuai dengan isi putusan;
- Bahwa apabila ada suatu pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara berlanjut dalam artian tidak dapat diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari, maka sebagaimana tertib pelaksanaan eksekusi, pejabat yang berwenang wajib hadir untuk mengawasi pelaksanaan eksekusi tersebut sesuai jadwal yang telah ditentukan, agar tidak terjadi eksekusi terhadap objek yang melebihi batas serta untuk menghindari eksekusi yang dilakukan berlawanan dengan nilai kemanusiaan dan keadilan;
- Bahwa pelaksanaan eksekusi tidak dapat diserahkan kepada pemohon eksekusi, sebab apabila si Pemohon eksekusi yang

Hal 61 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



melakukan pelaksanaan eksekusi, dikhawatirkan terjadi pelanggaran terhadap nilai kemanusiaan, nilai keadilan dan tentu tidak berdasarkan norma wewenang. Hal itu karena peraturan perundang-undangan tidak memberikan wewenang kepada pejabat-pejabat yang berwenang untuk melimpahkan pelaksanaan eksekusi kepada pemohon eksekusi, jadi tidak dapat si pemohon eksekusi beralih bahwa telah menerima pelimpahan wewenang dari pejabat yang berwenang untuk melakukan tindakan eksekusi;

- Bahwa seandainya ada klaim bahwa tanah itu milik si C, namun disini lain ada si B yang menyatakan ini adalah bagian dari objek eksekusi, biasanya kepolisian akan menunggu perkembangan kasusnya terlebih dahulu, kecuali ada pedoman kapolri yang mengatur kalau ada hak milik atas tanah yang diperoleh oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik, maka itu sah menjadi miliknya, berdasarkan pedoman itulah polisi dapat bertindak untuk melindungi objek yang dimiliki pihak ketiga yang beritikad baik;
- Bahwa apabila polisi memahami apa yang dimaksud dengan pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik itu dilindungi oleh hukum, maka pemasangan policeline dapat dilakukan;
- Bawha jika polisi dalam melakukan pemasangan policeline berpedoman pihak ketiga adalah pembeli yang beritikad baik maka pihak lain tidak dapat melarang.
- Bahwa hukum (*law*) lebih luas dari undang-undang (*legal*), norma hukum itu bisa positif tertulis dalam peraturan perundang-undangan, jadi sepanjang norma hukum positif itu tertulis dalam perundang-undangan itu disebut *legal*, sedangkan hukum dapat berupa norma hukum positif yang tertulis diperundang-undangan, dapat juga norma hukum positif tidak tertulis, dalam bentuk hukum kebiasaan;
- Bahwa didalam menyelesaikan perkara, Hakim merujuk pada peraturan perundang-undangan (*legal*), untuk menafsirkan *legal*/harus berdasarkan hukum, boleh jadi peraturan perundang-undangannya normanya tidak lengkap, normanya kabur, normanya kosong ataupun norma kontradiktif, maka dalam konteks itu penafsiran dan pemahaman hakim merujuk pada hukum (*law*), hal ini konteksnya tugas hakim untuk melakukan penemuan hukum, karena peraturan perundang-undangannya ada problem normatif;
- Bahwa antara perlindungan hukum dan perlindungan perundang undangan bukan didalam kedudukan hirarkis namun perlindungan

Hal 62 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



hukum tersebut mencakup perlindungan peraturan perundang-undangan didalamnya;

- Bahwa jika si C bukan tidak dapat ditarik dalam suatu perkara, namun objek tanah yang telah dimiliki oleh si C tidak dapat dijadikan objek eksekusi didalam perkara si A dan si B, apabila terjadi jual beli antara si A dan si C, dimana si A dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka si C tidak dapat dihukum selaku pihak ketiga yang memperoleh hak milik dari A kalau proses jual belinya sah, sehingga menurut hukum si C selaku pembeli dilindungi oleh hukum, perbuatan melawan hukum yang terjadi saat ini terhadap tanah-tanah yang belum diserahkan, yaitu tanah sebanyak 30% tersebut.

Menimbang, bahwa untuk memperoleh data fisik yang konkrit terhadap perkara, baik menyangkut letak, bentuk, luas dan batas Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat dengan hasil sebagaimana tersebut dalam Berita Acara sidang;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi dipersidangan perkara ini haruslah dianggap telah cukup di pertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan atas eksepsi tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam repliknya serta telah pula ditanggapi oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam dupliknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi **gugatan error in persona** yang menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m<sup>2</sup> beserta bangunan ruko di atasnya melalui jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Muhamjah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA (Turut Tergugat I), pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris / PPAT Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli No. 588/2005 dan berdasarkan jual-beli tersebut Penggugat selaku Pembelinya

Hal 63 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg





memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I selaku Penjual maka Sebagai Penjual, Turut Tergugat I memiliki tanggung jawab atas obyek yang diperjual-belikannya. Sehingga jelas Penggugat dalam hal ini telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa sebidang tanah seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi) berikut bangunan ruko yang berdiri di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, tanah dan ruko tersebut dibeli oleh Penggugat dari **PT. Amen Mulia** (Turut Tergugat I), yang diwakili oleh **Muhamshah Lindy** dalam kapasitasnya sebagai Direktur **PT. Amen Mulia**, yang kemudian telah terjadi perkara antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, yang dimenangkan oleh Tergugat sehingga terjadi eksekusi termasuk objek perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadinya peristiwa hukum atas objek perkara ini berawal dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I, yang dijadikan sebagai Tergugat yang memiliki tanggungjawab atas obyek serta tidak tertutup kemungkinan pihak lain sebagai Turut Tergugat, dengan demikian Pengadilan sependapat dengan Tergugat, maka eksepsi tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat dapat diterima/dikabulkan, maka eksepsi selanjutnya dan eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard), maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan Penggugat berada dipihak yang kalah, karenanya Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, akan ketentuan Hukum Acara Perdata serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

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

#### **Dalam Eksepsi:**

- Menerima eksepsi dari Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

Hal 64 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.695.000,00,-(satu juta enam ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari **Kamis** tanggal **06 Juli 2023** oleh kami, **Dr. Editerial, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Agus Aryanto, S.H** dan **Masriati, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pen.Pdt.G/2022/PNPlg., Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **18 Juli 2023**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh **Agus Aryanto, S.H.**, dan **Agus Rahardjo, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pen.Pdt.G/2022/PNPlg., tanggal 18 Juli 2023, **Maseha, S.Sos., S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III,

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Agus Aryanto, S.H**

**Dr. Editerial, S.H.,M.H.,**

**Agus Rahardjo, S.H.,**

Panitera Pengganti,

**Maseha, S.Sos., S.H.,**

## Perincian biaya:

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya ATK   | : Rp. 75.000,- |

Hal 65 dari 66 Halaman Putusan Nomor 292/Pdt.G/2022/PNPlg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya Panggilan	: Rp. 600.000,-
4. PNBP relaas	: Rp. 50.000,-
5. Biaya PS	: Rp. 910.000,-
6. Materai	: Rp. 10.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. PNBP surat kuasa	: Rp. 10.000,-
Jumlah.....	Rp. 1.695.000,- (satu juta sembilan ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);

#### Disclaimer

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