



**PUTUSAN**  
Nomor 638 PK/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**FEBRIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Lorong Teratai 2, RT 036 RW 011, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Nadjmi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Soekarno Hatta/Lubuk Bakung Nomor 85, RT 06 RW 09, Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2017;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding I;

**L a w a n**

**dr. HERAWATI PANDARMI**, bertempat tinggal di Jalan Letnan Jaimas Lorong Suud Nomor 927, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada T. Triyanto, S.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raden Saleh Raya Nomor 45 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2017;  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

**D a n :**

- 1. AHLI WARIS almarhum JONATHAN PHENOMIE ONG**, bertempat tinggal di Jalan Letnan Jaimas Lorong Suud Nomor 999, RT 012 RW 002, Kelurahan Sei Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang;
- 2. KOPERASI JEVANDA BROTHERS**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi Nomor 266, Kelurahan Koto Batu, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang;
- 3. PD PASAR PALEMBANG JAYA**, berkedudukan di Jalan KH. Ahmad Dahlan, Lantai II, Pasar Bukti Kecil Nomor 64 A, Palembang;



4. **NOTARIS LINDA APRIANTI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Residen H. Abd. Rozak (Patal-Pusri) Nomor 6, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Palembang;

5. **WALIKOTA PALEMBANG**, berkedudukan di Jalan Merdeka Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmat Fauzi M, S.H., M.Si., Kepala Bagian Hukum dan HAM Setda Kota Palembang, dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Merdeka Nomor 1, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2107;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I, Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV, Turut Tergugat I, II/Pembanding II, Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Mahkamah Agung Nomor 440 K/Pdt/2015, tanggal 28 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termonon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I, Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV, Turut Tergugat I, II/Pembanding II, Para Turut Terbanding, dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989 seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/1988, tanggal 26 April 1988 seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi);
2. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2010, Penggugat telah memberikan kuasa dibawah tangan kepada adik Penggugat bernama almarhum Jonathan Phenomie, Ong khusus ditujukan kepada adik Penggugat tersebut untuk membangun pasar, mengurus, mengelola dan menyewakan pasar yang dibangun di atas tanah milik Penggugat tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 3 Maret 2011 adik Penggugat (almarhum Jonathan Phenomie, Ong) telah meninggal dunia, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara maka pemberian kuasa antara Penggugat dan adik Penggugat (almarhum Jonathan Phenomie, Ong) ini secara hukum berakhir karena meninggalnya penerima kuasa;
4. Bahwa ditariknya ahli waris dari almarhum Jonathan Phenomie, Ong sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini karena menurut ketentuan Pasal 833 KUHPerdara pemindahan hak dan kewajiban dari seorang yang meninggal dunia otomatis beralih kepada ahli warisnya tanpa perlu si ahli waris melakukan perbuatan tertentu. Hak ini dikenal dengan nama hak *"saine"*, yang berasal dari *adagium* Prancis yang menyebutkan *"le mort saisit le vif"* (orang yang mati berpegangan kepada orang yang hidup);
5. Bahwa setelah adik Penggugat (almarhum Jonathan Phenomie, Ong) meninggal dunia, kemudian Penggugat mencoba mengecek status terakhir dari kepengurusan yang telah dilakukan oleh almarhum Jonathan Phenomie, Ong atas ke 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tersebut, namun alangkah terkejutnya Penggugat karena di atas tanah tersebut ternyata telah berdiri kios-kios dan petak-petak pasar untuk berjualan yang tidak dibangun sendiri oleh almarhum Jonathan Phenomie, Ong tapi menurut pengakuan Tergugat I dia yang membangunnya;
6. Bahwa kios-kios dan petak-petak pasar untuk berjualan tersebut pengelolaannya saat ini dan entah atas dasar apa telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III, dan oleh Tergugat III kemudian di kerjasamakan lagi dengan Tergugat IV, dan ternyata pada tanggal 12 Maret 2011 penggunaan pasar yang dibangun di atas tanah milik Penggugat tersebut telah diresmikan penggunaannya oleh Turut Tergugat II (Bapak Walikota Palembang) dengan nama Pasar Kuto Baru;
7. Bahwa menurut pengakuan dan keterangan Tergugat I, dasar dia membangun dan mengurus kios-kios dan petak-petak pasar yang dibangun di atas tanah milik Penggugat tersebut karena adanya Perjanjian Kerjasama yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 antara almarhum Jonathan Phenomie, Ong dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I;

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



8. Bahwa dalam *promis* Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 tersebut secara jelas disebutkan dasar almarhum Jonathan Phenomie, Ong dalam melakukan perbuatan hukum untuk menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tersebut adalah Surat Kuasa Dibawah Tangan tanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong, dimana dalam Perjanjian Kerjasama disebutkan almarhum Jonathan Phenomie, Ong dalam melakukan perbuatan hukum dalam Akta tersebut bertindak selaku kuasa dari dan dengan demikian mewakili kepentingan dan bertanggung jawab sepenuhnya untuk dan atas nama Penggugat;
9. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat II harusnya tahu dan menyadari bahwa dalam Surat Kuasa dibawah tangan tanggal 18 Maret 2010 tersebut sama sekali tidak pernah menyebutkan atau memberikan hak kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong untuk mengalihkan atau mempekerja samakan tanah milik Penggugat kepada pihak ketiga;
10. Bahwa perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh almarhum Jonathan Phenomie, Ong yang mengatashnamakan Penggugat selaku Pemberi kuasa dalam menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 dengan Tergugat I jelas telah dilakukan oleh almarhum Jonathan Phenomie, Ong dengan melampaui wewenang yang telah diberikan oleh Penggugat, karena dalam Surat Kuasa Dibawah Tangan tanggal 18 Maret 2010 tersebut Penggugat sama sekali tidak pernah memberi wewenang atau memberikan izin kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong untuk memperjanjikan atau mempekerjasamakan lagi tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak ketiga;
11. Bahwa sesuai Pasal 1797 KUHPdata secara jelas disebutkan, si Kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu apapun yang melampaui kuasanya, dan dalam ketentuan Pasal 1796 KUHPdata juga disebutkan untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dalam Surat Kuasa Dibawah Tangan tanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong, sekali-kali tidak ada penyebutan penerima kuasa boleh mengalihkan atau mempekerjasamakan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak ketiga, dan dalam Surat Kuasa tersebut juga tidak memberikan hak kepada penerima kuasa (almarhum Jonathan Phenomie, Ong) untuk mengsubstitusikan kembali kuasa tersebut kepada pihak lain;
13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 755 K/Sip/1970, tanggal 30 Juni 1971 disebutkan: "Surat Kuasa yang didalamnya tidak dicantumkan kata "hak substutusi", hal ini berarti pemberian kuasa tersebut tanpa hak substutusi, sehingga kuasa ini hanya berlaku bagi orang yang diberi kuasa tersebut dan kuasa tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain oleh Penerima Kuasa";
14. Bahwa selain itu, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 311 K/Sip/1973, tanggal 4 Desember 1975 juga disebutkan bahwa: "Menurut hukum Perdata, pihak pemberi Kuasa tetap bertanggungjawab atas segala perbuatan hukum dari kuasanya (penerima kuasa), dengan syarat bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut tidak melampaui wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Kuasa yang telah dibuat dan ditandatanganinya";
15. Bahwa mengacu pada kedua yurisprudensi di atas, maka perbuatan almarhum Jonathan Phenomie, Ong yang menandatangani kerjasama dan melimpahkan kuasa yang dia terima untuk membangun, mengelola dan menyewakan pasar di atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat I, sementara Penggugat tidak pernah memberikan hak ataupun persetujuan kepadanya untuk melakukan kerjasama dan melimpahkan pekerjaan tersebut kepada pihak lain, maka atas perbuatan penerima kuasa tersebut *qq* almarhum Jonathan Phenomie, Ong *qq* Tergugat II menjadi tanggungjawab pribadi;

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Halaman 5





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa karena Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I antara almarhum Jonathan Phenomie, Ong dengan Tergugat I telah dilakukan oleh almarhum Jonathan Phenomie, Ong melampaui wewenang yang telah diberikan Penggugat, maka Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9, tanggal 16 Agustus 2010 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat, dan sesuai ketentuan Pasal 1341 KUHPdata terhadap Perjanjian Kerjasama yang telah merugikan Penggugat selaku pemilik tanah tersebut dapat dimohonkan pembatalan;
17. Bahwa karena Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat dan dinyatakan batal karena segala perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, segala perizinan, surat menyurat, dokumen-dokumen ataupun akta-akta yang dibuat atau dasar atau berkaitan dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan segala macam bentuk perizinan yang telah atau akan diperoleh, harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
18. Bahwa sampai saat diajukannya gugatan ini, Penggugat sama sekali tidak pernah mendapat laporan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV tentang segala perbuatan mengelola pasar yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV di atas tanah milik Penggugat tersebut dan juga tidak pernah mendapat bayaran ataupun keuntungan sama sekali dari hasil pengelolaannya tersebut, sehingga perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan almarhum Jonathan Phenomie, Ong qq Tergugat selaku ahli warisnya serta Tergugat III dan IV jelas merupakan perbuatan yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, baik secara materiil maupun moril;
19. Bahwa kerugian materiil yang telah diderita oleh Penggugat yaitu selama ini Tergugat I, II, III maupun Tergugat IV sama sekali tidak dapat menikmati, dan atas tanah tersebut saat ini tidak lagi dapat disewakan atau dialihkan kepada pihak lain sebab di atas tanah tersebut telah dibangun kios-kios dan petak-petak pasar untuk berjualan oleh Tergugat I dan pengelolaannya dilakukan Tergugat II, III dan IV, dimana semua perbuatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat selaku pemilik tanah;

Halaman 6 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Halaman 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa besarnya kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat yaitu selama ini Tergugat I, II, III maupun Tergugat IV sama sekali juga tidak pernah melakukan pembayaran atas tanah milik Penggugat tersebut, yang bila diasumsikan tanah tersebut disewakan maka nilai sewa atas tanah tersebut diperkirakan sebesar Rp50.000.000,00/bulan (lima puluh juta rupiah perbulan), yang dihitung sejak tanggal 18 Maret 2010 sampai Tergugat I, II, III dan Tergugat IV mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong, dan secara moriil Penggugat juga mengalami gangguan pikiran dan hilangnya kesempatan menikmati tanah tersebut yang dinilai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
21. Bahwa pendirian bangunan-bangunan atau kios-kios di atas objek tanah dalam perkara ini telah dilakukan oleh Tergugat I dan almarhum Jonathan Phenomie, Ong qq Tergugat II tanpa persetujuan atau izin yang sah dari Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, oleh karenanya pembangunan bangunan-bangunan atau kios-kios tersebut harus dinyatakan batal serta tidak sah;
22. Bahwa karena pembangunan pasar dan kios-kios dilakukan tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik tanah, maka Tergugat I dan II secara tanggung renteng atas biaya sendiri dihukum untuk membongkar bangunan-bangunan atau kios-kios yang dibangun di atas tanah milik Penggugat tersebut dan wajib menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang apabila Tergugat I, II, III dan IV lalai melaksanakan pembongkaran maka dengan lewatnya batas waktu saja Penggugat dapat melakukan pembongkaran sendiri dengan segala biaya yang berkaitan dengan pembongkaran menjadi tanggung jawab Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng;
23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka mohon putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

**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

24. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang diakibatkan oleh Tergugat I, II, III dan Tergugat IV selama perkara ini berlangsung tetap mengelola dan menyewakan bangunan atau kios-kios di atas tanah milik Penggugat tersebut, maka dalam provisi Penggugat mohon kiranya Tergugat I, II, III dan Tergugat IV terlebih dahulu diperintahkan untuk menghentikan segala perbuatan yang berkaitan dengan penguasaan, penggunaan, pengelolaan dan penyewaan bangunan atau kios-kios di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/1988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi) terhitung sejak gugatan ini diajukan, serta memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak menerbitkan segala bentuk perizinan atas penggunaan pasar tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, III dan Tergugat IV untuk menghentikan segala perbuatan yang berkaitan dengan penguasaan, penggunaan, pengelolaan dan penyewaan bangunan atau kios-kios di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/1988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi), serta memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak menerbitkan segala bentuk perizinan atas penggunaan pasar tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugata I, II, III dan Tergugat IV dalam membangun dan mengelola pasar di atas tanah milik Penggugat dilakukan tanpa dasar hak yang sah;
3. Menyatakan surat kuasa dibawah tangan dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong tanggal 18 Maret 2010 berakhir terhitung sejak meninggalnya almarhum Jonathan Phenomie, Ong pada tanggal 3 Maret 2011;
4. Menyatakan almarhum Jonathan Phenomie, Ong dalam menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I telah melampaui wewenang yang telah diberikan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 antara Tergugat I dengan almarhum Jonathan Phenomie, Ong yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat pada Penggugat;
6. Menyatakan segala macam bentuk perjanjian atas bangunan-bangunan atau kios-kios yang dibangun oleh Tergugat I dan II di atas tanah milik Penggugat atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, tanggal 26 April 1988 tidak sah, dan bangunan-bangunan dan kios-kios tersebut secara tanggung renteng harus dibongkar atas biaya Tergugat I, II, III dan IV sendiri;

Halaman 9 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, yang setempat dikenal dengan nama Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, tanggal 26 April 1988 kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan kosong, paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, atas biaya sendiri. Dimana apabila Tergugat I, II, II dan IV lalai melaksanakan pembongkaran dan pengosongan, maka dengan lewatnya batas waktu 30 (tiga puluh) hari maka Penggugat dapat melakukan pembongkaran sendiri dengan segala biaya yang berkaitan dengan pembongkaran dan pengosongan menjadi tanggung jawab Tergugat I, II, II dan IV secara tanggung renteng;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar:
  - Kerugian materiil berupa nilai sewa atas tanah milik Penggugat sebesar Rp50.000.000,00/bulan (lima puluh ribu rupiah) dihitung sejak tanggal 18 Maret 2010 sampai Tergugat I, II, III dan IV mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong;
  - Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara;  
Atau  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dan mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi Tergugat I:
  1. Eksepsi Kewenangan Absolut:

Halaman 10 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017



- a) Bahwa *posita* ke-12 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa dalam Surat Kuasa Dibawah Tangan tanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong sekali-sekali tidak ada menyebutkan penerima kuasa boleh mengalihkan atau mempekerjasamakan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak ketiga, dan dalam Surat Kuasa tersebut juga tidak memberikan hak kepada penerima kuasa (almarhum Jonathan Phenomie, Ong) untuk mengsubstitusikan kembali kuasa tersebut kepada pihak lain;

Dengan memperhatikan ketentuan Pasal Pasal 1796 KUHPerdara yang mengatur pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan, untuk memindahtangankan barang, untuk meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;

Dengan demikian objek perjanjian Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 semuanya tidak melanggar suatu Kuasa Dibawah Tangan yang diberikan Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong, karena substansi Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 semuanya merupakan tindakan pengurusan dan bukan tindakan pemilikan yang harus ditentukan secara tegas dalam Surat Kuasa, dan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 terhadap klausula Arbitrase (*pactum de compromitendo*) yang berkonsekwensi hukum Pengadilan Negeri Palembang tidak berwenang memeriksa sengketa hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama tersebut, Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase;

Berdasarkan alasan hukum tersebut, maka Tergugat I mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara ini menyatakan tidak berwenang, karena sengketa ini adalah kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);



b) Bahwa *posita* ke-17 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa karena Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat dan dinyatakan batal, maka segala perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, segala perjanjian, surat menyurat, dokumen-dokumen ataupun akta-akta yang dibuat atas dasar atau berkaitan dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan segala macam bentuk perizinan yang telah atau akan diperoleh, harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat dan dalam *petitum* ke-6 yaitu:

Menyatakan segala macam bentuk perijinan atas bangunan-bangunan atau kios-kios yang dibangun oleh Tergugat I dan II di atas tanah milik Penggugat atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, tanggal 26 April 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, tanggal 26 April 1988 tidak sah;

Dan dalam *posita* ke-24 gugatan, Penggugat juga mendalilkan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang diakibatkan oleh Tergugat I, II, II dan Tergugat IV selama perkara ini berlangsung tetap mengelola dan menyewakan bangunan atau kios-kios di atas tanah milik Penggugat tersebut, maka dalam provisi Penggugat mohon kiranya Tergugat I, II, III dan IV terlebih dahulu diperintahkan untuk menghentikan segala perbuatan yang berkaitan dengan penguasaan, penggunaan, pengelolaan dan penyewaan bangunan atau kios-kios di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/2988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi) terhitung sejak gugatan ini diajukan, serta memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak menerbitkan segala bentuk perizinan atas penggunaan pasar tersebut;

Berdasarkan *posita-posita* tersebut Penggugat meminta putusan dalam provisi kepada Majelis Hakim berupa: .....serta memerintahkan Turut Tergugat II untuk tidak menerbitkan segala bentuk perizinan atas penggunaan pasar tersebut;

Karena *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat mengandung substansi keabsahan suatu penetapan (*beschiking*) Pejabat Tata Usaha Negara (Turut Tergugat II) yang terkait dengan lembaga *de tournament du pouvoir* dan atau *excess du puvoir* yang bukanlah kewenangan peradilan umum untuk mengadili perkara tersebut, oleh karena dalam gugatan Penggugat meliputi kumulasi pembatalan perjanjian dan pembatalan suatu penetapan (*beschiking*) Pejabat Tata Usaha Negara (Turut Tergugat II), sehingga kumulasi substansi gugatan yang dilakukan Penggugat dalam gugatannya sebagian masuk dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 13 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





Hal tersebut akan menimbulkan kekacauan hukum bila dikabulkan, karena pada prinsipnya setiap keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dianggap sah, oleh karenanya dapat dijalankan walaupun ada gugatan (azas *peremptio iustae causa*, azas) Hakim PTUN dapat mengabulkan pengecualian terhadap azas tersebut berdasarkan Pasal 67 ayat (2) *juncto* ayat (4) huruf (a) dan huruf (b) UU PTUN yang mengatur:

Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):

- a. Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;
- b. Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;

Berdasarkan ketentuan tersebut menjadi jelas bahwa khusus untuk permohonan putusan provisi (penundaan) keberlakuan izin-izin atas operasional Pasar Kuto Baru yang merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, pembatalannya hanya diberikan kepada Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan Peradilan Umum;

Berdasarkan alasan hukum tersebut, maka Tergugat I mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara ini menyatakan tidak berwenang mengadili perkara, karena sengketa ini adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Palembang;

## 2. Eksepsi gugatan kurang pihak;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena yang mengelola pasar yang dibangun di atas tanah Penggugat adalah PT Jevanda Brothers yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 35, tanggal 20 Desember 2011, yang dibentuk sebagai perwujudan dari Perjanjian Kerjasama Nomor 09, dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010, untuk pengelolaan pasar yang dibangun di atas tanah Penggugat, yang dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat I dengan almarhum Jonathan Phenomie, Ong yang duduk sebagai Komisaris Utama PT Jevanda Brothers, yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Nomor 35, tanggal 20 Desember 2011 (bukti T.1.3) sebagaimana Surat Perjanjian Nomor 539/474..A/PD.Psr/2011, tanggal 27 Desember 2011 (bukti T.7) yang ditandatangani PT Jevanda Brothers dengan Tergugat IV (PD Pasar);

## 3. Penggugat tidak memiliki *legal standing*;



Bahwa dalam identitas Penggugat yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat tanggal 9 Oktober 2012, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 29 Oktober 2012 dengan register perkara Nomor 170/Pdt.G/2012/PN Plg., Penggugat mengaku tinggal di beralamat di Jalan Letnan Jaimas, Lorong Suud Nomor 927, Palembang dan tidak mencantumkan kewarganegaraannya, karena Penggugat sebenarnya telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia sejak menikah dan tinggal di Amerika Serikat, sebagaimana ketentuan Undang Undang Nomor 12 Tahun 2006 Pasal 23, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 2 Tahun 2007 Pasal 31: "Warga Negara Indonesia dengan sendirinya kehilangan kewarganegaraannya, karena:

1. Memperoleh kewarganegaraan lain atas kemauannya sendiri;
2. Tidak menolak atau tidak melepaskan kewarganegaraan lain, sedangkan orang yang bersangkutan mendapat kesempatan untuk itu;
3. Bertempat tinggal di luar wilayah Negara R.I. selama 5 (lima) tahun terus menerus bukan dalam rangka dinas Negara, tanpa alasan yang sah dan dengan sengaja tidak menyatakan keinginannya untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun itu berakhir (yang dimaksud alasan yang sah adalah alasan yang diakibatkan oleh kondisi diluar kemampuan yang bersangkutan, sehingga ia tidak dapat menyatakan keinginan untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia, antara lain karena keterbatasan mobilitas yang bersangkutan, akibat paspornya tidak berada dalam penguasaan yang bersangkutan, pemberitaan pejabat tidak diterima)";

Bahwa karena Penggugat bukan lagi berkewarganegaraan Indonesia, maka tuntutan hak mengenai Hak Milik atas tanah yang dialihkan Penggugat tidaklah beralasan, karena secara materiil Penggugat telah kehilangan syarat sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/2988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mengatur:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik;



2) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang Undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang Undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;

3) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”;

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 27 huruf (a) angka ke-4 UUPA mengatur “Hak Milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh pada Negara”;

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3)...”;

Berdasarkan ketentuan UUPA tersebut, maka Penggugat tidak dapat lagi mendalilkan gugatannya berdasarkan Hak Milik atas tanah, oleh karena itu berdasarkan dalil-dalil tersebut, Tergugat I mohon pada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tidak memiliki *legal standing (legitima persona stand in judicio)*;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara;



3. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur) karena antara *positum* dan *petitum* gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II tidak terlihat kesinambungannya, tidak jelas/kabur apa yang melatarbelakangi Penggugat menggugat Turut Tergugat II serta apa yang dimohonkan Penggugat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini terhadap perbuatan hukum yang dilakukan Turut Tergugat II atas tanah objek sengketa yang dimohonkan menjadi milik Penggugat kembali. Oleh karena itu sudah seharusnya Turut Tergugat II tidak diikutsertakan dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa jika ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang Pejabat Tata Usaha Negara, maka terlebih dahulu haruslah dibuktikan oleh lembaga peradilan yang berwenang untuk itu apakah perbuatan Pejabat Tata Usaha tersebut dalam penerbitan suatu keputusan Tata Usaha Negara melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak. Lembaga peradilan yang berwenang menentukan apakah perbuatan Pejabat Tata Usaha dalam menerbitkan suatu KTUN melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan uraian di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan dalam jawaban Tergugat Konvensi dalam pokok perkara, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon dijadikan juga dalam dalil-dalil gugatan rekonvensi;
2. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi mengetahui bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah yang terletak di Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/2988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi sejak menikah tinggal di Amerika Serikat dan bekerja di Amerika Serikat dan berkewarganegaraan Amerika Serikat, karena tidak dapat mengawasi tanah kepunyaannya di Palembang, karenanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta adiknya almarhum Jonathan Phenomie, Ong (suami/anak-anak dari Turut Tergugat Rekonvensi I) untuk mengurusnya dan memberikan kuasa di bawah tangan tanggal 16 Agustus 2010;
3. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Dibawah Tangan tanggal 16 Agustus 2010, Penggugat Rekonvensi membuat Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang diwakili kuasanya yaitu adiknya almarhum Jonathan Phenomie, Ong. Kuasa dibawah tangan tanggal 16 Agustus 2010 dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09 dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010, yang dibuat oleh Turut Tergugat Intervensi V, di atas tanah yang dulunya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi saat masih berkewarganegaraan Indonesia, atau setidaknya masih berkewarganegaraan tunggal;
4. Bahwa pada awal melaksanakan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010, tanah yang menjadi objek perjanjian dalam sebagiannya dalam keadaan dikuasai oleh kurang lebih 20 (dua puluh) Kepala Keluarga dan preman dengan mendirikan bangunan liar dan sebagian menjadi tempat pembuangan sampah, sehingga Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi harus terlebih dahulu membebaskan tanah tersebut dan telah mengeluarkan biaya sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa setelah melakukan pembebasan tanah, Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan prestasi melaksanakan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010 dengan membangun sebuah bangunan Pasar dengan 76 kios dan 460 lapak (los), dan telah mengeluarkan biaya sebesar Rp5.565.000.000,00 (lima miliar lima ratus enam puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa setelah bangunan Pasar selesai, untuk memperoleh izin operasional dan mempermudah management pengelolaannya, Penggugat Rekonvensi dan almarhum Jonathan Phenomie, Ong mendirikan PT Jevanda Brothers dan Koperasi Jevanda Brothers (Turut Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III), dimana almarhum Jonathan Phenomie, Ong duduk sebagai pengurusnya (bukti P.1 Rekonvensi);

Halaman 18 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017





7. Bahwa setelah mendirikan PT Jevanda Brothers dan Koperasi Jevanda Brothers (Turut Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III), agar pasar tersebut tidak menjadi pasar ilegal maka Koperasi Jevanda Brothers (Turut Tergugat Rekonvensi III) dan PT Jevanda Brithers mengadakan kerjasama dengan PD Pasar Palembang Jaya dan diresmikan oleh Walikota Palembang (Turut Tergugat Rekonvensi VI/Turut Tergugat Konvensi I) dan telah beroperasi sampai saat ini, namun belum mendapatkan hasil sebagaimana yang diharapkan. Namun dari hasil yang diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, setiap bulan telah menyerahkan keuntungan sesuai Perjanjian Kerjasama kepada Turut Tergugat Rekonvensi I (ahliwaris almarhum Jonathan Phenomie, Ong);
8. Bahwa berdasarkan *posita* ke-2 dan *posita* ke-3 gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi baru menyadari bahwa berdasarkan informasi dari Turut Tergugat Rekonvensi I (ahli waris almarhum Jonathan Phenomie, Ong) saat adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejak menikah tinggal di Amerika Serikat dan bekerja di Amerika Serikat dan berkewarganegaraan Amerika Serikat, atau setidaknya memiliki dua kewarganegaraan (bipartite), maka berdasarkan Pasal 23 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang kewarganegaraan yang lebih lanjut diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 2 Tahun 2007, dimana menentukan bahwa Warga Negara Indonesia dengan sendirinya kehilangan kewarganegaraannya karena:
  1. Memperoleh kewarganegaraan lain atas kemauannya sendiri;
  2. Tidak menolak atau tidak melepaskan kewarganegaraan lain, sedangkan orang yang bersangkutan mendapat kesempatan untuk itu;
  3. Bertempat tinggal di luar wilayah R.I. selama 5 (lima) tahun terus menerus bukan dalam rangka dinas Negara, tanpa alasan yang sah dan dengan sengaja tidak menyatakan keinginannya untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun itu berakhir (yang dimaksud alasan yang sah adalah alasan yang diakibatkan oleh kondisi diluar kemampuan tetap menjadi Warga Negara Indonesia, antara lain karena keterbatasan mobilitas yang bersangkutan, akibat paspornya tidak berada dalam penguasaan yang bersangkutan, pemberitaan pejabat tidak diterima);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Penggugat bukan lagi berkewarganegaraan Indonesia, maka tuduhan hak mengenai Hak Milik atas tanah yang didalakan Penggugat tidaklah beralasan, karena secara materiil Penggugat telah kehilangan syarat sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/2988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang mengatur:

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik;
- 2) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang Undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang Undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- 3) Selama seseorang disamping kewarganegaraannya Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 27 huruf (a) angka ke-4 UUPA mengatur: "Hak milik hapus bila:

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara;
- b) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3);



Oleh karena dalam Surat Kuasa tanggal 18 Maret 2010, adik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (almarhum Jonathan Phenomie, Ong) tidak menjelaskan mengenai status kewarganegaraan, berdasarkan ketentuan UUPA tersebut maka Penggugat tidak dapat lagi mendalilkan gugatannya berdasarkan Hak Milik atas tanah, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I merasa tertipu akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena melakukan kerjasama di atas lahan yang telah menjadi tanah Negara, dan perbuatan tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan tindak pidana penipuan, yang akan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi I laporkan ke Penyidik bila benar ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan lagi Warga Negara Indonesia atau memiliki dua kewarganegaraan yang berakibat hukum terhadap tanah yang menjadi objek Perjanjian Kerjasama dengan kuasa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang memanipulasi identitasnya dalam memberikan Surat Kuasa Dibawah Tangan tanggal 16 Agustus 2010 kepada adiknya almarhum Jonathan Phenomie, Ong dan Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 yang dapat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang telah mengeluarkan biaya pembebasan lahan dan pembangunan pasar berikut segala keuntungan yang diharapkan dan selisih harga emas pada saat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mengeluarkan biaya pembebasan lahan dan pembangunan pasar, maka sepatutnya perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut merupakan tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);



10. Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tanggal 16 Agustus 2010, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan yang tidak pantas yaitu dengan menghambat proses perizinan pengelolaan Pasar dengan menyanggah keabsahan legalitas Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tanggal 16 Agustus 2010, sebagaimana dilakukan Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi Advokat Acunto pada bulan Maret 2011 dan juga melaporkan Penggugat ke pihak Kepolisian, namun hal tersebut dapat Penggugat Intervensi lalui dengan menjelaskan keabsahan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tanggal 16 Agustus 2010, karena adanya gangguan dari pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berakibat pedagang yang menyewa pasar yang dibangun berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tanggal 16 Agustus 2010 tidak sebagaimana diharapkan, dan dari 76 kios dan 460 lapak (los) hanya sebagian kecil kios dan lapak yang disewa pedagang-pedagang, sehingga setoran kepada Turut Tergugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, dan hal tersebut telah Penggugat Rekonvensi ajukan permohonan keringanan sebagaimana Surat tertanggal 2 Maret 2012 karena hanya 20% (dua puluh persen) kios dan lapak yang baru disewa pedagang, karena para pedagang ragu akan keabsahan pengelolaan Pasar tersebut akibat adanya gangguan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, oleh karena itu perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan perbuatan yang tidak pantas dengan menghambat proses perizinan pengelolaan Pasar dan beriktikad buruk mengajukan gugatan pembatalan kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar adalah perbuatan yang melawan hukum;
11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan kerugian materiil berupa:
- a) Biaya pembebasan lahan sebesar Rp250.000.000,00;
  - b) Biaya pembangunan Pasar sebesar Rp5.565.000.000,00;



c) Perubahan nilai uang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. Nomor 74 K/Sip/1969, tanggal 14 Juni 1969 akibat selisih harga emas tahun 2010 (pada saat pembebasan lahan dan pembangunan Pasar) sebesar Rp11.110.117,9/troy ounce dengan harga emas pertanggal Rp15.625.686,5. Dengan demikian total kerugian Tergugat I sebesar Rp5.810.000.000,00 x Rp15.625.686,5/Rp11.110.117,9 (sumber *World Gold Council*) = Rp7.849.327.715,62 (tujuh miliar delapan ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima belas koma enam puluh dua rupiah);

Oleh karenanya sewajarnya bila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar ganti rugi atas kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebesar Rp7.849.327.715,62 (tujuh miliar delapan ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima belas koma enam puluh dua rupiah);

12. Bahwa selain kerugian materiil, maka Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immateriil karena rusaknya nama baik Penggugat Rekonvensi, maka sesuai dengan class sosial Penggugat Rekonvensi sebagai keluarga bermartabat sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, maka kerugian immateriil yang abstrak tersebut bila dinominalkan dengan jumlah uang, maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), oleh karenanya sewajarnya bila Para Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti rugi atas kerugian immateriil secara tanggung renteng kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi pada Para Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus keseluruhan sebesar Rp17.849.327.715,62 :
  - Kerugian materiil Rp7.849.327.715,62 (tujuh miliar delapan ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima belas koma enam puluh dua rupiah)
  - Kerugian immateriil Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya dalam perkara ini;  
Atau dalam hal Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah menjatuhkan Putusan Nomor 170/Pdt.G/2012/PN Plg., tanggal 19 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dalam membangun dan mengelola pasar di atas tanah milik Penggugat dilakukan tanpa dasar hak yang sah;
3. Menyatakan Surat Kuasa Dibawah Tangan dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong tanggal 18 Maret 2010 berakhir, terhitung sejak meninggalnya almarhum Jonathan Phenomie, Ong pada tanggal 3 Maret 2011;
4. Menyatakan almarhum Jonathan Phenomie, Ong dalam menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I telah melampaui wewenang yang telah diberikan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 antara Tergugat I dengan almarhum Jonathan Phenomie, Ong yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat pada Penggugat;
6. Menyatakan segala macam bentuk perjanjian atas bangunan-bangunan atau kios-kios yang dibangun oleh Tergugat I dan II di atas tanah milik Penggugat atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, tanggal 26 April 1988 tidak sah dan bangunan-bangunan dan kios-kios tersebut secara tanggung renteng harus dibongkar atas biaya Tergugat I, II, III dan IV sendiri;

Halaman 24 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, yang setempat dikenal dengan nama Jalan Boom Baru, Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 347/1988, tanggal 26 April 1988 kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan kosong, paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atas biaya sendiri, dimana apabila Tergugat I, II, III dan IV lalai melaksanakan pembongkaran dan pengosongan, maka dengan lewatnya batas waktu 30 (tiga puluh) hari, maka Penggugat dapat melakukan pembongkaran sendiri dengan segala biaya yang berkaitan dengan pembongkaran dan pengosongan menjadi tanggung jawab Tergugat I, II, III dan IV secara bersama-sama;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar kerugian materiil berupa nilai sewa atas tanah milik Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per bulan dihitung sejak tanggal 18 Maret 2010 sampai Tergugat I, II, III dan IV mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi I, II, III dan IV dan Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp1.206.000,00 (satu juta dua ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 103/PDT/2013/PT PLG, tanggal 9 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Pembanding I/dahulu Tergugat I dan Pembanding II/dahulu Tergugat II;

Halaman 25 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok perkara:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/dahulu Tergugat I dan Pembanding II/dahulu Tergugat II;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 19 Juni 2013 Nomor 170/Pdt.G/2012/PN Plg., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Pembanding I/dahulu Tergugat I;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Pembanding I/dahulu Tergugat I dan Pembanding II/dahulu Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 440 K/Pdt/2015, tanggal 28 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dan Para Pemohon Kasasi: 1. Ahli Waris Almarhum JONATHAN PHENOMIE ONG dan 2. FEBRIANTO tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 440 K/Pdt/2015, tanggal 28 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 6 Februari 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 11 April 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 10/Pdt/PK/2017/PN Plg., *juncto* Nomor 170/Pdt.G/2012/PN Plg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori perinjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 18 April 2017;
2. Tergugat II, IV pada tanggal 22 Mei 2017;
3. Tergugat III pada tanggal 23 Mei 2017;

Halaman 26 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017



4. Turut Tergugat I, II pada tanggal 12 April 2017;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat II/Turut Terbanding IV mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 Mei 2017 dan 3 Mei 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Bahwa permohonan peninjauan kembali ini diajukan dengan berdasarkan pada Pasal 67 butir (f) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi sebagai berikut: "Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut: ...
  - f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";
- II. Bahwa permohonan peninjauan kembali ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 69 angka 3 dan 4 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, yaitu: "Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk:
  3. Yang disebut pada huruf c, d, dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara";



Bahwa karena Putusan Kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015 telah diputus oleh Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 2015, pemberitahuan putusan kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 2015 tersebut telah diterima oleh kuasa hukum Febrianto (Pemohon Kasasi) Aya Sofia, S.H., M.H., pada tanggal 6 Februari 2017, sesuai Relas Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 440 K/Pdt/2015, Perkara Nomor 170/Pdt.G/2012/PN Plg., (Reg.Kas. Nomor 3 dan 4/Srt.Pdt/ 2014), dengan demikian putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali secara formal baru mengetahui isi Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Agustus 2015 yaitu pada tanggal 27 Februari 2017, sebagaimana salinan putusan yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang tanggal 27 Februari 2017, oleh karenanya Permohonan Peninjauan Kembali ini masih masuk dalam waktu yang diberikan Pasal 69 ayat (3) dan ayat (4) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;

III. Bahwa alasan diajukannya permohonan peninjauan kembali dalam perkara ini karena telah terdapat kekhilafan Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya sebagaimana diatur dalam Pasal 67 butir f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi: "Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";

A. Kekhilafan dan kekeliruan yang nyata tersebut terdapat dalam pertimbangan hukum Putusan Kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015 yang telah diputus oleh Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Agustus 2015 pada halaman 39 yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat: Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah benar";

Bahwa Surat Kuasa dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong tidak mencakup mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Ternyata almarhum Jonathan Phenomie, Ong telah mengadakan perjanjian dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi II, dengan demikian almarhum Jonathan Phenomie, Ong telah berbuat melebihi kuasa yang diterimanya;

Pertimbangan tersebut jelas-jelas telah menunjukkan adanya ketidakcermatan Hakim dalam memahami persoalan pokok dalam perkara yang diadilinya, karena dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 440 K/Pdt/2015, tanggal 28 Agustus 2015 telah mempertegas kelalaian tersebut, karena dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2010 menyatakan Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat II khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa membangun pasar, mengelola dan menyewakan tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir, tanggal 25 April 1989, Gambar Situasi Nomor 449/1989, tanggal 31 Maret 1989, seluas 1.225 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir, tanggal 13 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 847/2988, tanggal 26 April 1988, seluas 1.165 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh lima meter persegi) ....dengan syarat-syarat yang ditimbang baik oleh penerima kuasa (Tergugat II) ... , karena bagaimana mungkin Tergugat II dapat membangun pasar dengan tanpa mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan Putusan Kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015 telah diputus oleh Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 2015 pada halaman 39 tersebut di atas;

Halaman 29 dari 29 hal. Put. Nomor 638 PK/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



B. Bahwa kekhilafan dan kekeliruan yang nyata tersebut terdapat dalam pertimbangan, karena Putusan Kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015, tanggal 28 Agustus 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 103/Pdt/2013/PT.PLG., tanggal 9 Januari 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 170/Pdt.G/2012/PN.Plg., tanggal 19 Juni 2013 telah menimbulkan kekacauan hukum terhadap penafsiran klausul Arbitrase dalam suatu Perjanjian, yang mana dalam pertimbangan-pertimbangan dalam putusan-putusan tersebut di atas telah mengesampingkan adanya klausula Arbitrase yang diatur dalam Perjanjian Kerja Sama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 antara Tergugat I dan Penggugat yang diwakili kuasanya yaitu Tergugat II, oleh karenanya pertimbangan putusan Pengadilan tersebut secara nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase yang mengatur: "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase" dengan bersandar pada dalih klausula yang tercantum dalam Pasal 11 Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 hanya mengikat terhadap Tergugat I dan Tergugat II saja dan tidak mengikat kepada pihak ketiga termasuk dalam hal ini Penggugat, padahal secara logika umum bagaimana mungkin Tergugat II dapat membangun pasar bahkan melakukan tindakan hukum dalam menjalankan kuasa dari Penggugat tanpa membuat kerja sama dengan pihak ketiga, oleh karenanya pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara perdata Nomor 170/Pdt.G/2012/PN.Plg., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 103/PDT/2013/PT.PLG., tanggal 9 Januari 2014 *juncto* Putusan Kasasi Nomor 440 K/Pdt/2015 telah diputus oleh Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 2015, telah melampaui kompetensi absolut yang dimilikinya sebagaimana dilihat pada halaman 47 Putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut yang memberikan pertimbangan sebagaimana dikutip sebagai berikut: Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi: "Surat perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian klausula yang tercantum dalam Pasal 11 Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 hanya mengikat terhadap Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak mengikat kepada pihak ketiga, termasuk dalam hal ini Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan Pasal 11 Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 tidak mengikat Penggugat, maka sebagai orang yang merasa dirugikan, Penggugat mempunyai hak untuk menuntut hak-haknya dengan menggugat Para Tergugat secara perdata di Pengadilan Negeri, oleh karena itu eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Sehingga pertimbangan tersebut dikwalifisir sebagai pertimbangan hukum yang keliru, karena tidaklah benar Perjanjian Kerjasama Nomor 09, tanggal 16 Agustus 2010 tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena lahirnya Perjanjian tersebut dikarenakan adanya Surat Kuasa yang diberikan Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie (Tergugat II) dan pertimbangan putusan Pengadilan tersebut secara nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase yang mengatur: "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase";

Sehingga secara nyata telah mengandung kekhilafan dan ketidakcermatan Hakim dalam memberikan pertimbangan dalam putusan;

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali tanggal 11 April 2017 dan kontra memori peninjauan kembali masing-masing tanggal 3 Mei 2017 dan 8 Mei 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/ Pengadilan Negeri Palembang, ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa Surat Kuasa dibawah tangan dari Penggugat kepada almarhum Jonathan Phenomie, Ong tidak mencakup untuk mengadakan Perjanjian dengan pihak ke-3(tiga), dengan demikian almarhum Jonathan Phenomie, Ong telah bertindak melebihi kewenangan yang diberikan kepadanya, oleh karenanya Perjanjian tersebut menjadi tidak sah/tidak mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali FEBRIANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **FEBRIANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II/Tergugat I/ Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.  
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,  
Ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.



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

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp2.489.000,00
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**