



P U T U S A N

Nomor 440 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **AHLI WARIS ALM. 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, dalam hal ini memberi kuasa kepada Purwata Adi Nugraha, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Ki Anwar Mangku Lrg. Nasional III Nomor 006, RT 44 RW 16, Plaju Ulu, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2014;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding II;
2. **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, beralamat di Jalan Slamet Riyadi Nomor 566, Kuto Batu, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2014;
Pemohon Kasasi II dahulu 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, beralamat di Jalan Cikini Raya Nomor 39, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2014;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **KOPERASI JEVANDA BROTHERS**, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi Nomor 266, Kelurahan Koto Batu, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang;
Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat III/Turut

Halaman 1 dari 40 hal. Put. Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I;

2. PD. PASAR PALEMBANG JAYA, bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan Lt. II, Pasar Bukit Kecil Nomor 64 A, Palembang;

Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Turut Terbanding II;

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

Turut Termohon Kasasi III dahulu Turut Tergugat I/Turut Terbanding III;

4. WALIKOTA PALEMBANG, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Palembang;

Turut Termohon Kasasi IV dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jl. 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 m² (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 m² (seribu seratus enam puluh lima meter persegi);
2. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2010, Penggugat telah memberikan kuasa di bawah tangan kepada adik Penggugat bernama Alm. 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;
3. Bahwa pada tanggal 3 Maret 2011 adik Penggugat (Alm. Jonathan

Hal. 2 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Phenomie, Ong) telah meninggal dunia, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPdata, maka pemberian kuasa antara Penggugat dan adik Penggugat (Alm. Jonathan Phenomie, Ong) ini secara hukum terakhir karena meninggalnya penerima kuasa;

4. Bahwa ditariknya ahli waris dari Alm. Jonathan Phenomie, Ong sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini karena menurut ketentuan Pasal 833 KUHPdata 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 Saisin le fif*" (orang yang mati berpegangan kepada orang yang hidup);
5. Bahwa setelah adik Penggugat (Alm. Jonathan Phenomie, Ong) meninggal dunia, kemudian Penggugat mencoba mengecek status terakhir dari kepengurusan yang telah dilakukan oleh Alm. 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 Alm. 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 9 tanggal 16 Agustus 2010 antara Alm. Jonathan Phenomie, Ong dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
8. Bahwa dalam promis akta perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 tersebut secara jelas disebutkan dasar Alm. Jonathan Phenomie, Ong dalam melakukan perbuatan hukum untuk menandatangani akta perjanjian kerjasama Nomor 9 tersebut adalah Surat Kuasa di bawah tangan tanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat kepada Alm. Jonathan Phenomie, Ong,

Hal. 3 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana dalam perjanjian kerjasama disebutkan Alm. 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 di bawah tangan tanggal 18 Maret 2010 tersebut sama sekali tidak pernah menyebutkan atau memberikan hak kepada Alm. Jonathan Phenomie, Ong untuk mengalihkan atau mempekerjasamakan tanah milik Penggugat kepada pihak ketiga;
10. Bahwa perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Alm. Jonathan Phenomie, Ong yang mengatasnamakan Penggugat selaku Pemberi kuasa dalam menandatangani akta perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 dengan Tergugat I jelas telah dilakukan oleh Alm. Jonathan Phenomie, Ong dengan melampaui wewenang yang telah diberikan oleh Penggugat karena dalam surat kuasa di bawah tangan tanggal 18 Maret 2010 tersebut Penggugat sama sekali tidak pernah memberi wewenang atau memberikan izin kepada Alm. Jonathan Phenomie, Ong untuk memperjanjikan atau mempekerjasamakan lagi tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak ketiga;
11. Bahwa sesuai Pasal 1797 KUHPdata secara jelas disebutkan, sikuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu apapun yang melampaui kuasanya dan dalam ketentuan Pasal 1796 KUHPdata juga disebutkan untuk memindahtangankan benda -benda atau untuk meletakkan hipotik diatasnya 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;
12. Bahwa dalam surat kuasa di bawah tangan tanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat kepada Alm. 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 (Alm. Jonathan Phenomie, Ong) untuk mensubstitusikan kembali kuasa tersebut kepada pihak lain;
13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI 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

Hal. 4 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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)



tersebut dan “Kuasa” tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain oleh Penerima Kuasa;

14. Bahwa selain itu, sesuai Yurisprudensi MARI 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 ditandatangani;”
15. Bahwa mengacu pada kedua yurisprudensi di atas, maka perbuatan Alm. 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 Alm. Jonathan Phenomie, Ong qq Tergugat II menjadi tanggungjawab pribadi;
16. Bahwa karena akta perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I antara Alm. Jonathan Phenomie, Ong dengan Tergugat I telah dilakukan oleh Alm. 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 KUHPerdata terhadap perjanjian kerjasama yang telah merugikan Penggugat selaku pemilik tanah tersebut dapat dimohonkan pembatalan;
17. Bahwa karena akta perjanjian kerjasama Nomor 9 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 9 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan 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 Alm. 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;
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 moril Penggugat juga mengalami gangguan pikiran dan hilangnya kesempatan menikmati tanah tersebut yang dinilai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
21. Bahwa pendirian bangunan-bangunan atau kios-kios di atas obyek tanah dalam perkara ini telah dilakukan oleh Tergugat I dan Alm. 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*);

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 Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jl. 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 m² (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 m² (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 tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu 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 Propinsi Sumatera Selatan Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II Kelurahan 8 Ilir, setempat dikenal dengan nama Jl. Boom Baru Lorong Langgar, atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir tanggal 25 April 1989 Gambar Situasi Nomor 449/1989 tanggal 31

Hal. 7 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 1989 seluas 1.225 m² (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 m² (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;
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 di bawah tangan dari Penggugat kepada Alm. Jonathan Phenomie, Ong tertanggal 18 Maret 2010 berakhir terhitung sejak meninggalnya Alm. Jonathan Phenomie, Ong pada tanggal 3 Maret 2011;
4. Menyatakan Alm. Jonathan Phenomie, Ong dalam menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I telah melampaui wewenang yang telah diberikan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 antara Tergugat I dengan Alm. Jonathan Phenomie, Ong yang dibuat dihadapan 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;
7. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang Kecamatan Ilir Timur II Kelurahan 8 Ilir yang setempat dikenal dengan nama Jl. 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

Hal. 8 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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)



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 tanggung renteng;

8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar:
 - Kerugian materiel berupa nilai sewa atas tanah milik Penggugat sebesar Rp50.000.000,00/bulan (lima puluh juta 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 immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar 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 a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
 - a) Bahwa posita ke-12 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa dalam surat kuasa di bawah tangan tanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat kepada Alm 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 (Alm Jonathan Phenomie, Ong) untuk “mengsubstitusikan kembali kuasa” tersebut kepada pihak lain; Dengan memperhatikan ketentuan 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 9 tanggal 16 Agustus 2010, semuanya tidak melanggar suatu kuasa di bawah tangan yang diberikan Penggugat kepada Alm Jonathan Phenomie, Ong karena substansi perjanjian kerjasama Nomor 9 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 9 tanggal 16 Agustus 2010 terhadap kluaula arbitrase (*Pactum De Compromitendo*) yang berkonsekuensi 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 9 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 9 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan 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 perizinan" 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 tanggap 31 Maret 1989 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir tanggal 13 Mei 1988 Gambar

Hal. 10 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

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 Propinsi Sumatera Selatan Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II Kelurahan 8 Ilir setempat dikenal dengan nama Jl. Boom Baru Lorong Langgar atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 4335/8 Ilir tanggal 25 April 1989 Gambar Situasi Nomor 449/1989 tanggal tanggal 31 Maret 1989 seluas 1225 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir tanggal 13 Mei 1988 Gambar Situasi Nomor 847/2988 tanggal 26 April 1988 seluas 1.165 m² 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 pover* dan atau *excess du puvor* 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;

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. (asas *presumptio iustae causa*. Asas), Hakim

Hal. 11 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN dapat mengabulkan pengecualian terhadap asas tersebut berdasarkan Pasal 67 ayat (2) jo 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 9 dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010 untuk pengelolaan pasar yang dibangun di atas tanah Penggugat yang dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat I dengan Alm. 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 ditanda tangani PT. Jevanda Brothers dengan Tergugat IV (PD. Pasar).

3. Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing.

Bahwa dalam identitas Penggugat yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 09 Oktober 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tertanggal 29 Oktober 2012, dengan register perkara Nomor 170/Pdt.G/2012/Pn. Plg, Penggugat

Hal. 12 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengaku tinggal di beralamat di Jl. Letnan Jainas, Lorong Suud Nomor 927, Palembang dan tidak mencantumkan kewarganegaraan-nya, 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 kewarganegaraan-nya 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. Betempat 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 materil 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 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4921/8 Ilir tanggal 13 Mei 1988 Gambar Situasi Nomor 847/2988 tanggal 26 April 1988 seluas 1.165 m², 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 di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut

Hal. 13 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



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 Indonesianya 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*).

Jawaban Turut Tergugat II:

Dalam Eksepsi.

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 melatar belakangi 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 diikuti sertakan 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

Hal. 14 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



tidak. Lembaga peradilan yang berwenang menentukan apakah perbuatan Pejabat Tata Usaha dalam menerbitkan suatu KTUN melanggar ketentuan Perundang-undangan yang berlaku atau tidak adalah Peradilan Tata Usaha Negara

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi mengetahui bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah yang terletak di Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II. Kelurahan 8 Ilir, Jl. 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 1225 m² dan sertifikat hak milik Nomor 4921/8 Ilir tanggal 13 Mei 1988 Gambar Situasi Nomor 847/2988 tanggal 26 April 1988 seluas 1.165 m²;
2. 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 Alm Jonathan Phenomie, Ong (suami/anak-anak dari Turut Tergugat Rekonvensi I) untuk mengurusnya dan memberikan kuasa di bawah tangan tertanggal 16 Agustus 2010;
3. Bahwa berdasarkan surat kuasa di bawah tangan tertanggal 16 Agustus 2010, Penggugat Rekonvensi membuat perjanjian kerjasama dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang diwakili kuasanya yaitu adanya Alm Jonathan Phenomie, Ong kuasa di bawah tangan tertanggal 16 Agustus 2010 dengan akta perjanjian kerjasama Nomor 9 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 berkewarga-negaraan tunggal;
4. Bahwa pada awal melaksanakan perjanjian kerjasama Nomor 9 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

Hal. 15 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan prestasi melaksanakan perjanjian kerjasama Nomor 9 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 milyar lima ratus enam puluh lima juta rupiah);

6. Bahwa setelah bangunan pasar selesai untuk memperoleh izin operasional dan mempermudah management pengelolaannya, Penggugat Rekonvensi dan Alm Jonathan Phenomie, Ong mendirikan PT. Jevanda Brothers dan Koperasi Jevanda Brothers (Turut Tergugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III) dimana Alm Jonathan Phenomie, Ong duduk sebagai pengurusnya. (Bukti P.1 Rekonvensi);
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 Brothers 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 (ahli waris Alm 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 Alm 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

Hal. 16 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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)



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);

Bahwa karena Penggugat bukan lagi berkewarganegaraan Indonesia, maka tuduhan hak mengenai Hak Milik atas tanah yang didalakan Penggugat tidaklah beralasan karena secara materil 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 m² dan sertifikat hak milik Nomor 4921/8 Ilir tanggal 13 Mei 1988 Gambar Situasi Nomor 847/2988 tanggal 26 April 1988 seluas 1.165 m², 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 di dalam 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 kepada Negara;

Hal. 17 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



b) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3);

Oleh karena dalam surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010, adik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Alm Jonathan Phenomie, Ong) tidak menjelaskan mengenai status kewarga-negaraan, 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 di bawah tangan tertanggal 16 Agustus 2010 kepada adiknya Alm Jonathan Phenomie, Ong dan perjanjian kerjasama Nomor 9 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 (*onrechtmatigdaad*);
10. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama Nomor 9 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 9 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 9 tanggal 16 Agustus 2010, karena adanya gangguan dari pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berakibat pedagang yang menyewa pasar yang dibangun berdasarkan perjanjian

Hal. 18 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



kerjasama Nomor 9 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 02 Maret 2012 karena hanya 20 % 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 beritikad 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 materil 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 Rg. 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 $Rp5.810.000.000 \times Rp15.625.686,5 / Rp11.110.117,9$ (sumber World Gold Council) = Rp7.849.327.715,62 (tujuh milyar 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 materil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebesar Rp7.849.327.715,62 (tujuh milyar 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 materil, maka Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian Immateril karena "Rusaknya Nama Baik" Penggugat Rekonvensi, maka sesuai dengan Class Sosial Penggugat rekonvensi

Hal. 19 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai keluarga bermartabat sebagai akibat Perbuatan Tergugat Rekonvensi, maka kerugian Immateril yang abstrak tersebut bila dinominalkan dengan jumlah uang, maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian Immateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah), oleh karenanya sewajarnya bila Para Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti rugi atas kerugian immaterial secara tanggung renteng kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang supaya 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 materil Rp7.849.327.715,62 (tujuh milyar delapan ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima belas koma enam puluh dua rupiah)
 - Kerugian Immateril Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya dalam perkara ini;
Atau dalam hal Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 170/PDT.G/2012/PN.PLG. tanggal 19 Juni 2013 yang amarnya 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 di bawah tangan dari Penggugat kepada Alm.

Hal. 20 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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

Jonathan Phenomie, Ong tertanggal 18 Maret 2010 berakhir terhitung sejak meninggalnya Alm. Jonathan Phenomie, Ong pada tanggal 3 Maret 2011;

4. Menyatakan Alm. Jonathan Phenomie, Ong dalam menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I telah melampaui wewenang yang telah diberikan Penggugat;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 antara Tergugat I dengan Alm. Jonathan Phenomie, Ong yang dibuat dihadapan 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;
7. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang Kecamatan Ilir Timur II Kelurahan 8 Ilir yang setempat dikenal dengan nama Jl. 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 bersama-sama;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar kerugian materiel 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

Hal. 21 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusan Nomor 103/PDT/2013/PT.PLG tanggal 9 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 12 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2014) diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 19 Februari 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 170/Pdt.G/2012/PN.PLG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Palembang, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 12 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Februari 2014) diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 24 Februari 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 170/Pdt.G/2012/PN.PLG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Palembang, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Maret 2014;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 26 Maret 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan

Hal. 22 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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

II/Pembanding I dan II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Palembang pada tanggal 7 April 2014;

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

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

Alasan Kasasi dari Tergugat II/Pembanding II:

A. Dalam Eksepsi

1. Tentang Putusan Pengadilan Tinggi Palembang yang menimbang perkara *a quo* sebagai suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada halaman 52 alinea ke-6, yang berbunyi:

“ Menimbang, bahwa apabila perbuatan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas dihubungkan dengan Pasal 1797 KUHPerdara maka perbuatan Tergugat II tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum. “

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas adalah salah dan keliru, dimana semua permasalahan hukum di dalam perkara *a quo* adalah bersumber kepada Penafsiran hukum dari isi Pasal-Pasal di dalam Surat Kuasa di bawah tangan dari Termohon Kasasi/dahulu Penggugat kepada Alm. Jonathan Phenomie Ong (vide Bukti T.I.2), serta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 antara Alm. Jonathan Phenomie Ong dengan Tergugat (vide Bukti T.I.1). Dan lebih jauh, apabila dilihat dari keberadaan Pasal 1797 KUHPerdara di dalam sistematika KUHPerdara itu sendiri, maka Pasal tersebut masuk dalam pengaturan perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Oleh karena itu, secara hukum maka gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Penggugat jika dilihat dari substansinya merupakan suatu gugatan wanprestasi.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk membatalkan putusan *Judex Facti* di atas dan mengadili sendiri perkara *a quo*.

2. Tentang pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 60 Point. 1 yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang dan menolak Eksepsi Gugatan

Hal. 23 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Kabur yang diajukan Pemohon Kasasi dengan dasar pertimbangannya, sebagai berikut:

“ Menimbang, terhadap keberatan tersebut Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa penyebutan atau pencantuman nama-nama ahli waris Tergugat II (Jonathan Phenomie Ong) tidak perlu dicantumkan satu persatu dalam surat gugatan karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata, pemberian Kuasa berakhir salah satunya apabila meninggalnya si penerima kuasa.”

Bahwa Pasal 1813 KUHPerdata yang menjadi dasar hukum *Judex Facti* menolak eksepsi Pemohon Kasasi di atas adalah bukan Hukum formil yang mengatur acara persidangan dan proses gugat-ginugat di muka pengadilan, melainkan ketentuan tersebut merupakan hukum materil di dalam KUHPerdata khususnya Buku III tentang Perikatan. Oleh karenanya, ketentuan ini tidak dapat dijadikan dasar hukum bagi *Judex Facti* dalam menolak eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi. Lebih lanjut, oleh karena ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata tidak relevan untuk dijadikan dasar hukum dalam menolak Eksepsi Gugatan Kabur yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, maka mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan putusan *Judex Facti* dan mengadili sendiri perkara *a quo*.

3. Tentang Putusan Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 60 Point. 2 yang menolak eksepsi kompetensi absolut dan menguatkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada halaman 47 alinea ke-1 s/d ke-4 yang berbunyi:

“ Menimbang bahwa pertama Tergugat I mengajukan eksepsi yang mengatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara ini karena kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), (Kompetensi Absolut), oleh karena dalam Pasal 11 Surat Perjanjian Kerjasama yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II (Jonathan Phenomie) Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 (vide Bukti T.I.1) terdapat klausula yang berbunyi: bahwa apabila terjadi perselisihan akan diselesaikan secara arbitrase;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi: Surat perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian klausula yang tercantum dalam Pasal 11 surat perjanjian kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 tersebut hanya

Hal. 24 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat 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 9 tgl. 16 Agustus 2010 tidak mengikat kepada Penggugat maka sebagai orang yang merasa dirugikan, Penggugat tentu punya hak untuk menuntut hak-haknya dengan menggugat Para Tergugat I dan II secara perdata di Pengadilan Negeri, oleh karena itu eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima. “

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1807 KUHPerdata, yang berbunyi:

“ si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut ketentuan yang ia telah berikan kepadanya”.

Sehingga, berdasarkan ketentuan di atas sudah seharusnya Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat dinyatakan terikat secara hukum dan dengan itikad baik harus mematuhi segala kewajiban atas perikatan yang telah dibuat oleh Alm. Jonathan Phenomie Ong selaku Penerima Kuasa dari Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat. Terlebih lagi, Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 (vide Bukti TI.1) merupakan suatu akta otentik notariil yang dibuat oleh Alm. Jonathan Phenomie Ong selaku penerima kuasa dari Terbanding/dahulu Penggugat dengan Pembanding I/dahulu Tergugat I, serta telah memenuhi syarat formil dan materil dari suatu perikatan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa lebih lanjut, pertimbangan *Judex Facti* di atas telah tidak menerapkan Hukum Acara Perdata sebagaimana mestinya dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang berbunyi:

Pasal 3

“ Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase. “

Pasal 11

Hal. 25 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.
- (2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

Bahwa di dalam Pasal 11 Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 (vide Bukti T.I.1) yang dibuat oleh Alm. Jonathan Phenomie Ong dengan Tergugat telah dengan tegas diatur bahwa:

“ Perselisihan yang mungkin timbul akibat perjanjian kerjasama ini akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah dan kekeluargaan. Apabila cara musyawarah dan kekeluargaan tidak berhasil, maka para pihak memilih penyelesaian perselisihan secara Arbitrase.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* di atas, dan sesuai dengan Pasal 134 HIR untuk menyatakan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang karena jabatannya tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

4. Tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 61 Point. 3 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang yang memutus Eksepsi kewenangan mengadili absolut bersamaan dengan putusan akhir, yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang bahwa mengenai eksepsi yang diajukan berupa kewenangan absolut yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang bersamaan dengan putusan akhir, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri sudah tepat dan mempertimbangkan bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara.”

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas mengandung cacat hukum formil dan bertentangan dengan penafsiran argumentum *a contrario* dari Pasal 136 HIR yang mengharuskan terhadap Eksepsi Kewenangan Absolut diputus di awal perkara melalui suatu Putusan Sela, yang berbunyi:

“ Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara. (Rv. 135 dst.; IR. 133 dst.). “

Hal ini pun dalam praktek diperkuat dengan pendapat ahli Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata: dalam Teori dan Praktek, hal. 41 alinea ke-2, dan Prof. Dr. R. Soepomo, SH., Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, hal. 222, alinea 4-5, yang menyatakan: “ Dalam hal demikian, Pengadilan Negeri wajib, setelah mendengar penggugat, mengadili eksepsi tersebut, artinya harus memutuskan, apakah pengadilan memang tidak berkuasa atau sebenarnya berkuasa. Jikalau pengadilan menganggap dirinya berkuasa, maka eksepsi itu ditolak dan pengadilan akan mengambil putusan tentang pokok perkara. “

Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan putusan *Judex Facti* dan mengadili sendiri perkara *a quo*.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 61 Point. 4 yang menguatkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada halaman 52 alinea ke-2 s/d ke-7, yang menyatakan sebagai berikut:

“ Menimbang bahwa dengan demikian Tergugat II telah jelas-jelas melakukan perbuatan yang melebihi kuasa yang diterimanya dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selain menandatangani surat perjanjian kerjasama ternyata dalam Pasal 6 perjanjian kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 tersebut (vide Bukti T.I.1) juga dicantumkan adanya pemberian kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat I untuk menghadap pejabat-pejabat dan instansi-instansi yang berwenang;

Bahwa pada hal Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan kuasa substitusi kepada Tergugat II untuk memberikan kuasa lagi kepada siapa pun khususnya kepada Tergugat I untuk menghadap pejabat-pejabat dan instansi-instansi yang berwenang;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka telah dapat disimpulkan bahwa Tergugat II telah bertindak atau melakukan perbuatan yang melampaui kuasa yang diterimanya dari Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila perbuatan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas dihubungkan dengan Pasal 1797 KUHPerdata maka perbuatan Tergugat II tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum;

Hal. 27 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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)



Menimbang, bahwa setiap perbuatan yang dilakukan secara melanggar hukum maka perbuatan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* di atas tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara dan Pasal 1796 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1795 KUHPerdara:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”

Pasal 1796 KUHPerdara:

“Pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.

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.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal-Pasal di atas, jelas bahwasanya perbuatan yang dilarang dilakukan oleh seorang penerima kuasa umum adalah:

1. Tindakan pemindahtanganan benda-benda.
2. Untuk meletakkan hipotik di atasnya.
3. Untuk membuat suatu perdamaian.
4. Sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.

Bahwa dalam perkara *a quo* perbuatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding II/Tergugat II yang melakukan pengikatan perjanjian dengan Pembanding I/dahulu Tergugat I sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 (vide Bukti TI.1) jelas merupakan tindakan pengurusan, dan oleh karenanya tidak melampaui kuasa yang diberikan Terbanding/dahulu Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat.

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 61 Point. 5 yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis

Hal. 28 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada halaman 52 alinea ke-8 dan halaman 53 alinea ke-1 s/d ke-2, yang menimbang sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa karena surat perjanjian kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya, maka pendirian kios-kios yang dilakukan Tergugat I di atas tanah milik Penggugat tersebut adalah menjadi tidak sah pula dan batal dengan segala akibat hukumnya.

Menimbang, bahwa setelah menandatangani surat kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 dengan Tergugat I kemudian pada tanggal 03 Maret 2011 Tergugat II meninggal dunia hal tersebut telah diakui dan dibenarkan Penggugat dan Tergugat I dalam Jawabannya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPdata bahwa pemberian kuasa akan berakhir dengan meninggalnya penerima kuasa;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum 2,3,4, dan 5 gugatan Penggugat telah cukup beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan.”

Bahwa *Judex Facti* telah salah dan tidak konsisten dalam menerapkan hukum yang berlaku, dimana *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya di atas menimbang sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPdata bahwa pemberian kuasa akan berakhir dengan meninggalnya Penerima Kuasa. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penerima Kuasa yaitu Alm. Jonathan Phenomie Ong meninggal pada tanggal 03 Maret 2011, sementara Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 9 antara Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding II/Tergugat II dengan Pembanding I/Tergugat I telah dibuat sebelumnya, yaitu pada tanggal 16 Agustus 2010.;

Oleh karena itu, seharusnya dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 1813 KUHPdata di atas *Judex Facti* baik di dalam pertimbangan hukumnya menyatakan setiap perjanjian yang dibuat oleh Alm. Jonathan Phenomie Ong selaku Penerima Kuasa dari Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat dengan Pihak Ketiga berlaku sah dan mengikat secara hukum terhadap Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat, termasuk dalam hal ini Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010. Hal ini terlebih lagi apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1807 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya.

Hal. 29 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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)



Ia tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu, kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau secara diam-diam. (KUHPerd. 1338, 1357, 1792, 1892; KUHD 656.)”.

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, terbukti bahwasanya Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat secara diam-diam menyetujui pengikatan Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010, dimana sejak dibuatnya perjanjian kerjasama ini pada tahun 2010 sampai dengan Alm. Jonathan Phenomie Ong meninggal dunia pada tanggal 03 Maret 2011, Penggugat tidak pernah mempermasalahkan Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tgl. 16 Agustus 2010 tersebut. Hal ini diakui sendiri oleh Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat di dalam Point. 5 Surat Gugatannya yang terdaftar pada tanggal 29 November 2012, yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa setelah adik Penggugat (Alm. Jonathan Phenomie Ong) meninggal dunia, kemudian Penggugat mencoba mengecek status terakhir dari kepengurusan yang telah dilakukan oleh Alm. Jonathan Phenomie Ong atas kedua 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 Alm. Jonathan Phenomie Ong, tapi menurut pengakuan Tergugat I dia yang membangunnya”.

Berdasarkan pengakuan di atas, jelas bahwasanya Surat Gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Pembanding yang terdaftar pada tanggal 29 November 2012 ini merupakan akal-akalan dan itikad buruk dari Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat saja untuk mengingkari isi perjanjian kerjasama yang telah dibuat oleh Alm. Jonathan Phenomie Ong semasa hidupnya dengan Pembanding I/dahulu Tergugat I. Terbukti selama rentang waktu kurang lebih 2 (dua) tahun sejak perjanjian itu dibuat, tidak pernah ada sanggahan dari Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat untuk menarik kembali Kuasa yang telah diberikan tersebut.

Bahwa berdasarkan hal di atas, mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI untuk membatalkan putusan judex factie dalam perkara *a quo* dan mengadili sendiri perkara ini.

3. Bahwa Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Palembang di dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 61 Point. 6 yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang pada halaman 53 dan Petitum Point. 8 telah lalai dan keliru dalam menghitung

Hal. 30 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menetapkan sejak kapan ganti-rugi dihitung, serta selain itu *Judex Facti* menetapkan ganti-rugi tanpa berdasarkan bukti-bukti kerugian yang dihadirkan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat dalam persidangan.;

Adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Palembang, yaitu sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang masih menjalankan pengelolaan pasar tersebut tentunya menimbulkan kerugian kepada Penggugat dimana Penggugat tidak dapat menikmati hasil atau keuntungan dari tanah miliknya sendiri akan tetapi jumlah kerugian yang patut dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menurut majelis hakim haruslah yang patut dan mengenai jumlah yang pantas dan patut dibebankan kepada mereka adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per bulan.

“Amar Putusan Petitum Point. 8:

“Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV secara tanggung-renteng untuk membayar ganti-rugi kepada Penggugat sebesar kerugian materiil berupa nilai sewa 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 Tergugat IV mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong. “

Bahwa penetapan ganti-rugi oleh *Judex Facti* di atas sejak tanggal 18 Maret 2010 adalah salah dan keliru, dimana tanggal 18 Maret 2010 merupakan tanggal pemberian kuasa dari Terbanding/dahulu Penggugat kepada Pembanding/dahulu Tergugat II, sementara pada saat itu hubungan hukum antara Pembanding/dahulu Tergugat II dengan Tergugat I dalam bentuk Pengikatan Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 belum dibuat. Selain itu juga, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I-A Palembang di dalam Point. 3 Petitum Putusan menyatakan surat kuasa di bawah tangan dari Terbanding/dahulu Penggugat kepada Alm. Jonathan Phenomie Ong itu sendiri baru putus terhitung sejak almarhum meninggal dunia pada tanggal 03 Maret 2011.

Selain kekeliruan penetapan sejak kapan tanggal ganti-rugi terhitung, *Judex Facti* juga telah menetapkan ganti-rugi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) perbulan tanpa berdasarkan bukti-bukti dan fakta di persidangan, melainkan berdasarkan perkiraan sepihak saja. Oleh karena

Hal. 31 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015

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)



itu, perhitungan ganti-rugi tersebut tidak bersifat faktual dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 459K/Sip/1975 tgl. 18 September 1975, dalam perkara antara Janda Martha Waworuntu Lempoy lawan Wellem Taroreh dan Jahya Taroreh, yang menimbang sebagai berikut:

“Penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut.”

Serta, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1186K/Sip/1973 tgl. 04 Mei 1976, dalam perkara antara Pak Marwah, dkk., lawan Hasan Asykari, yang menimbang sebagai berikut:

“Tuntutan penggugat-pembanding mengenai pengembalian penghasilan tanah selama 12 tahun harus ditolak karena tidak disertai bukti-bukti secara terperinci dan meyakinkan.”

Bahwa berdasarkan dasar hukum di atas, mohon kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/dahulu Penggugat.

4. Bahwa selain itu, dalam pelaksanaan pembangunan Pasar Kuto Baru yang kini menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, menurut sejarahnya Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding II/Tergugat II dahulu telah meminta tolong kepada Pembanding I/dahulu Tergugat I melalui Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010. Hal ini dikarenakan Pemohon kasasi/dahulu Pembanding II/Tergugat II tidak memiliki dana, dan juga dikarenakan kondisi lahan pada saat itu yang dikuasai oleh kurang lebih 20 (dua puluh) kepala keluarga dan preman dengan mendirikan bangunan liar di atasnya dan sebagian lahan menjadi tempat pembuangan sampah.

Bahwa pada saat itu tahun 2010, Pembanding I/dahulu Tergugat I telah membebaskan tanah tersebut di atas dan telah mengeluarkan biaya total sebesar Rp5.810.000.000,00 (lima milyar delapan ratus sepuluh juta rupiah), dengan rincian biaya pembebasan lahan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya pembangunan pasar sebesar Rp5.565.000.000,00 (lima milyar lima ratus enam puluh lima juta rupiah) dengan rincian biaya pembangunan 76 kios dan 460 lapak/los, atau biaya total tersebut jika diestimasi dengan nilai uang pada saat gugatan ini diajukan total sebesar Rp7.849.327.715,62 (tujuh



milyar delapan ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus lima belas koma enam puluh dua rupiah).

Bahwa pada saat ini, Pasar Kuto Baru tersebut belum dapat beroperasi sebagaimana diharapkan dimana dari 76 kios dan 460 lapak/los di atas hanya sebagian kecil yaitu baru sekitar 20% (dua puluh persen) yang telah disewakan kepada pedagang. Sehingga, adalah sangat tidak adil apabila Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding II/dahulu Tergugat II bersama-sama dengan tergugat lainnya dibebankan kewajiban ganti-rugi kepada Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat.

Alasan Kasasi Tergugat I/Pembanding I:

1. Bahwa *Judex Facti* tidak berwenang dan telah melampaui kewenangannya: Bahwa lahirnya perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 antara Pemohon Kasasi /Tergugat I dan Termohon Kasasi/Penggugat melalui Kuasanya Tergugat II (adik Penggugat) berdasar surat tertanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat/Pemohon kasasi dimana dalam perjanjian tersebut telah ditetapkan adanya Klausul Arbitrase (Pasal 11 Perjanjian) maka menurut 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 Lembaga Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Palembang, Pengadilan Tinggi Palembang) tidak berwenang mengadili perkara sehubungan dengan perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010, karena merupakan kewenangan lembaga Arbitrase, oleh karenanya *Judex Facti* telah secara nyata melampaui kompetensi absolut yang dimilikinya, maka berdasarkan hal tersebut sepatutnya Pemohon kasasi/Pembanding/ Tergugat I mohon pada Mahkamah Agung untuk mengadili sendiri perkara ini dan membatalkan putusan *Judex Facti*.

2. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum.

- a. Salah dalam Penerapan hukum perjanjian.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang dalam pertimbangan halaman 60-61 sebagaimana dikutip:

Bahwa oleh karena perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 tersebut, Terbanding (Permohon Kasasi/Penggugat) bukan merupakan pihak-pihak dalam perjanjian tersebut sehingga secara hukum Terbanding /dahulu Penggugat tidak terikat/tunduk pada isi perjanjian tersebut, dan dengan demikian keberatan ini harus ditolak.

Hal. 33 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



yang sependapat dengan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Palembang sebagaimana putusan perkara perdata Nomor 170/Pdt.G/2012/PN Plg, pada halaman 47 yang memberikan pertimbangan sebagaimana dikutip sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi "Surat perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa dengan dernikian klausula yang tercantum dalam Pasal 11 surat perjanjian kerja sama Nomor 9 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 9 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; Adalah pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum, karena Legal Standing Tergugat II adalah berdasarkan Surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat (Pemohon kasasi), dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang menganggap Penggugat/Termohon Kasasi tidak terikat dengan perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010, adalah kesalahan penerapan hukum.

b. Salah dalam penerapan hukum tentang Lembaga pengakhiran Kuasa.

Bahwa salah satu ketentuan Pengakhiran Kuasa yang diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata adalah karena salah satu pihak meninggal dunia, dalam perkara ini telah terbukti bahwa Tergugat II meninggal dunia pada tanggal 3 Maret 2011, sehingga perjanjian kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010 antara Pemohon Kasasi /Tergugat I dan Termohon Kasasi/Penggugat melalui Kuasanya Tergugat II (adik Penggugat) berdasarkan surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010 dilakukan pada saat Tergugat II masih hidup, dan perbuatan hukum Tergugat II adalah untuk kepentingan Penggugat/Termohon kasasi, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada putusannya dalam halaman 60 yang sependapat dengan *Judex Facti* PN Palembang tentang berakhirnya kuasa dari Penggugat kepada Tergugat II, tidak berakibat hukum atas batalnya kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Agustus 2010,



namun hanya berakibat hukum terhadap berakhirnya kuasa dari Penggugat kepada Tergugat II.

c. Salah dalam menerapkan hukum acara.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang dalam putusannya pada halaman 62 sebagaimana dikutip:

Menimbang bahwa, materi gugatan rekonsensi yang diajukan Pembanding I/Tergugat I Konvensi (Pemohon Kasasi) berhubungan erat dengan materi keberatan yang diajukan Pembanding I tersebut dalam pokok perkara serta menjadi dasar bagi Pembanding I untuk mengajukan gugatan rekonsensi dan dengan ditolaknya materi keberatan yang diajukan Pembanding I dalam pokok perkara maka dengan sendirinya gugatan rekonsensi harus pula ditolak.

Pertimbangan tersebut tentu tidak menyentuh rasa keadilan, bagi Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I, oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I telah terikat kerjasama dengan Penggugat/Termohon Kasasi yang diwakili oleh Tergugat II dimana Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I telah mengeluarkan dana dalam membangun pasar di atas tanah Penggugat/Termohon Kasasi, dan setelah berjalan lebih dari dua tahun maka Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak ingin membatalkan kerjasama melalui gugatan dalam perkara ini, dan berdasarkan hal tersebut maka Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I berusaha menuntut pengembalian uang yang telah tertanam dalam kerjasama pembangunan pasar tersebut, dan apa bila gugatan rekonsensi tidak dipertimbangkan, maka putusan perkara ini tidak memenuhi sifat dari suatu putusan hukum yang bertujuan meng-akhiri sengketa diantara Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pemohon kasasi.

Maka berdasarkan hal tersebut sepatutnya Pemohon kasasi/Pembanding I/Tergugat I mohon pada Mahkamah Agung untuk mengadili sendiri perkara ini dan membatalkan putusan *Judex Facti*.

3. Bahwa *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

a. *Judex Facti* Lalai memenuhi ketentuan Pasal 180 RBg dan Pasal 211 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang aturan Pemeriksaan setempat (*Plaatselijke opnemings en onderzoek*).

Hal. 35 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



Judex Facti Pengadilan Tinggi Palembang dalam putusannya pada halaman 58 dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Palembang dalam pada putusannya pada halaman 45 dan 46 jelas telah membuktikan bahwa dalam mengadili perkara ini Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) sehingga lalai memenuhi syarat-syarat tentang ketentuan ketentuan hukum acara perdata sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 180 RBg dan Pasal 211 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 yang bertujuan menghindari perkara-perkara Perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Obyek Perkara.

Oleh karena pemeriksaan setempat (*plaatselijke opnemings en onderzoek*) yang dapat memberi gambaran pada hakim untuk membuktikan apakah dalil gugatan Penggugat dapat terbukti atau tidak maka karena secara fakta dalam perkara ini tidak pernah dilakukan pemeriksaan setempat (*Descente*) berdasarkan SEMA di atas maka disimpulkan bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat dibuktikan, oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

- b. *Judex Facti* lalai memenuhi ketentuan Pasal 1807 KUHPerdata yang mengatur bahwa:

Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu, kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau secara diam-diam.

Dilihat dari waktu terjadinya peristiwa-peristiwa hukum dalam perkara ini yaitu:

Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat II	8 Maret 2010
Tergugat I dan Penggugat yang diwakili oleh Tergugat I menandatangani perjanjian kerjasama tertanggal perjanjian kerjasama Nomor 9	16 Agustus 2010



Tergugat II meninggal dunia	3 Maret 2011
Penggugat melakukan Tegoran	14 Maret 2011
gugatan diajukan	29 Oktober 2012

Berdasarkan peristiwa hukum-peristiwa hukum tersebut disimpulkan Penggugat baru melakukan tindakan hukum berupa teguran tanggal 14 Maret 2011, saat perjanjian telah berjalan kurang lebih 8 (delapan) bulan dan Tergugat I (Pemohon Kasasi) telah melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut dan telah mengeluarkan biaya sebagaimana dibuktikan dalam gugatan rekonsensi dalam perkara ini, adanya selisih waktu 8 (delapan) bulan adalah bukti bahwa Penggugat telah mengakui secara diam-diam, dan sempat diadakan negosiasi dengan kuasa hukumnya (Acuanto,SH) dimana Tergugat I (Pemohon Kasasi) meminta pengembalian uang yang telah dikeluarkan Pemohon kasasi (Tergugat I) untuk membangun pasar namun Penggugat (Termohon Kasasi) hanya mau memberikan pengembalian uang yang tidak wajar. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terbukti dalam perkara ini maka *Judex Facti* dapat dinilai telah lalai memenuhi ketentuan Pasal 1807 KUH Perdata.

- c. *Judex Facti* lalai memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 tahun 1974 tanggal 25 November 1974, dalam poin 3 yang mengatur . "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan /alasan, bahkan bila alasan kurang jelas atau bertentangan satu sama lain maka hal semacam ini dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*vormverzuim*) dan Putusan yang *vormverzuim* akan berakibat batalnya putusan karena tidak memberikan alasan yang tepat (*motiveringplicht*),

Judex Facti Pengadilan Tinggi Palembang telah membenarkan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Palembang Nomor 170/Pdt.G/2012/PN.Plg, pada halaman 51 yang bersifat tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan bila alasan kurang jelas atau bertentangan satu sama lain, sebagaimana dikutip sbb:

Menimbang, bahwa setelah membaca isi surat kuasa tertanggal 16 Agustus 2010 dari Penggugat kepada Tergugat II maka dapatlah diketahui bahwa kuasa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat II terbatas hanya untuk membangun pasar, mengurus, mengelola dan menyewakan,

Hal. 37 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



serta menghadap kepada pejabat-pejabat yang berwenang menentukan syarat - syarat serta harganya, menerima uang harga sewanya serta memberikan tanda penerimaannya, menanda tangani segala akte-akte/surat-surat yang berkenaan dengan penyewaan tersebut dan menyerahkan apa yang telah disewanya tersebut kepada penerima haknya, umumnya menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut.

Namun disisi lain *Judex Facti* berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II tersebut telah melampaui kewenangan yang diberikan Penggugat dalam substansi surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010 dari Penggugat (Termohon Kasasi) yang menjadi dasar legal standing Tergugat II mewakili Penggugat (Termohon Kasasi) dalam menandatangani akta perjanjian kerjasama Nomor 9 dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010, oleh karena itu Pengadilan telah keliru menafsirkan substansi surat kuasa yang memuat “ketentuan umum” agar pelaksanaan pemberian kuasa tersebut dapat terlaksana yang terumus dalam kata-kata sebagai berikut:

“umumnya menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.”

Selain itu pula karena substansi pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan, dan bukan tindakan kepemilikan maka perbuatan hukum Alm. Jonathan Phenomie, Ong menandatangani perjanjian kerjasama Nomor 9 yang dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010 masih termasuk dalam kewenangan yang diberikan Penggugat dalam surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010, dan perbuatan melaksanakan perbuatan hukum menandatangani perjanjian kerjasama Nomor 9 yang dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010 bukanlah tindakan mensubstitusikan kuasa dan sama sekali tidak ada norma larangan (*verbod*) untuk mengalihkan kuasa yang ditentukan dalam surat kuasa yang diberikan Penggugat (Terbanding I) kepada Alm. Jonathan Phenomie, Ong dalam surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010 tersebut, dan bila dicermati secara seksama substansi Surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010 dengan tegas menyatakan bahwa:

“untuk maksud mana Penerima Kuasa dapat menghadap pada Pejabat-pejabat yang berwenang, menentukan syarat-syarat serta harganya, menerima uang harga sewanya serta memberikan tanda penerimaannya, menandatangani segala akte-akte/surat-surat yang berkenaan dengan penyewaan tersebut dan menyerahkan apa yang telah disewanya tersebut kepada penerima haknya, umumnya menjalankan segala tindakan yang

Hal. 38 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.”

Oleh sebab itu perbuatan Alm. Jonathan Phenomie, Ong (Tergugat II/Adik Termohon Kasasi /Penggugat) menandatangani perjanjian kerjasama Nomor 9 yang dibuat pada tanggal 16 Agustus 2010 masih dalam kewenangan yang diberikan Penggugat dalam surat kuasa tertanggal 18 Maret 2010. Dengan demikian *Judex Facti* telah tidak konsisten dalam memberikan pertimbangan hukum sehingga terjadi kontradiksi dalam memberikan *the rationale for the decision* (*Ratio Decidendi*).

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 Alm. Jonathan Phenomie Ong tidak mencakup mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: AHLI WARIS ALM. JONATHAN PHENOMIE ONG dan kawan, tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. AHLI WARIS ALM. 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

Hal. 39 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015



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

ratus ribu rupiah).;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., 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 dibantu oleh Florensani Kendenan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Florensani Kendenan, S.H., M.H.

Biaya-Biaya

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 40 dari 40 hal. Putusan Nomor 440 K/Pdt/2015