



PUTUSAN

Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Nyonya TJIN LIE FA (Villia Hardi), Alamat Jalan Dr. Hakim, Nomor 2403, RT/RW 020/007, Kelurahan Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **T. Nasrullah, S.H, M.H., T. M. Ibram Kautsar, S.H., T. Muda Sulistiansyah, S.H., Asril Syarif, S.H., M.H., Muhamad Faisal Riza, S.H., Haryadi Harding, S.H., Agung Wibowo, S.H., M.Kn.**, Para Advokat/Konsultan Hukum dan Asisten Advokat pada Law Firm T. Nasrullah & Associates, berkantor di The Office Sahid Sudirman Residence, Lt. 01, Unit 06, Jl. Jenderal Sudirman, No. 86, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2023, sebagai **Pembanding semula** sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Ir. AHMAD AMAN ASTRA RAMLI. S.E.**, Alamat Jalan Sumpah Pemuda, Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I Palembang sebagai **Terbanding** semula sebagai **Tergugat**;
2. **PT. AMEN MULIA**, Alamat Jalan Veteran No. 429/K Palembang, memberikan kuasa kepada **Akbar Tanjung.SH**, Dk para Advokat pada Kantor Hukum Akbar Tan & Partners beralamat Jl Sukarno Hatta Kec Alang-alang Lebar Palmbang, berdasarkan surat kuasa tanggal 1 Agustus 2023, sebagai **Turut Terbanding I** semula sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA SELATAN**, Alamat Jalan Kapten A. Rivai No. 3 Palembang, memberikan kuasa pada Windri Marlenny.SH.MM, Dkk, Plt Kepala Biro Satda Provinsi Sumsel, berdasarkan kuasa khusus tanggal 16 Agustus 2023 sebagai **Turut Terbanding II**, semula sebagai **Turut Tergugat II**;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**, Alamat Jalan Kapten A. Rivai No. 99, 26 Ilir D. I, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, sebagai **Turut Terbanding III**. semula sebagai **Turut Tergugat III**;

Halaman 1 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

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)



PENGADILAN TINGGI tersebut:

Telah membaca berkas perkara tersebut ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 30 Agustus 2023 Nomor 109/PDT/2023/PT PLG, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 30 Agustus 2023 Nomor 109/PDT/2023/PT PLG, tentang penentuan hari sidang pertama;
3. Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Plg, tanggal 18 Juli 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Plg, tanggal 06 Juli 2023 diucapkan pada tanggal 18 Juli 2023 dan dihadiri oleh para pihak, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 46/Akta.Banding/2023/PN Plg, tanggal 28 Juli 2023; Permohonan banding tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 Agustus 2023;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding dan para Turut Terbanding pada tanggal 16 Agustus 2023, dan oleh Terbanding dan para Turut Terbanding telah diajukan kontra memori banding pada tanggal 25 Agustus 2023, yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula

Halaman 2 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Penggugat ;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penguat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penguat sebagaimana Memori Bandingnya tanggal 15 Agustus 2023, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

I. ANALISA YURIDIS DIAJUKANNYA PERMOHONAN BANDING

- A. Bahwa Pembanding menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo*, baik DALAM EKSEPSI maupun DALAM POKOK PERKARA dari halaman 64 sampai halaman 65 Putusan Perkara Perdata Nomor: 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023;
- B. Bahwa selanjutnya dasar-dasar dan alasan-alasan diajukannya keberatan Pembanding atas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo* karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan Pertimbangan Hukum yang kurang lengkap dan/atau keliru baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam putusannya, baik DALAM EKSEPSI maupun DALAM POKOK PERKARA, yakni sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hukum "DALAM EKSEPSI"

Pertimbangan Hukum pada paragraf kelima halaman 64 sampai paragraf ketiga halaman 65 menyebutkan:

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

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan error in persona yang menyatakan pada pokoknya bahwa Penguat memperoleh hak atas
Halaman 3 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m² beserta bangunan ruko di atasnya melalui jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Muhamshah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA (Turut Tergugat I), pada tanggal 13 Desember 2005 dihadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli No. 588/2005 dan berdasarkan jual-beli tersebut Penggugat selaku Pembeli hanya memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I selaku Penjual maka Sebagai Penjual, Turut Tergugat I memiliki tanggung jawab atas obyek yang diperjual-belikannya. Sehingga jelas Penggugat dalam hal ini telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Tergugat I.

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

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

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

2. Pertimbangan Hukum "DALAM POKOK PERKARA"

Pertimbangan Hukum pada paragraf keempat sampai paragraf kelima halaman 65 menyebutkan:

Halaman 4 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



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

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

II. TANGGAPAN DAN KEBERATAN PEMBANDING ATAS PERTIMBANGAN HUKUM DAN AMAR PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA.

- A. Bahwa Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah keliru, tidak utuh dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup;
- B. Bahwa tanggapan dan keberatan Pembanding atas Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, adalah sebagai berikut:

1. Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “DALAM EKSEPSI”

- a. Bahwa mengenai Eksepsi gugatan **error in persona**, M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, diterbitkan oleh Sinar Grafika pada halaman 438 butir 2), berpendapat:

“Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exceptio in persona. Bentuk atau jenis eksepsi error in persona yang dapat diajukan, meliputi peristiwa:

- a) Eksepsi diskwalifikasi atau gemis aanhoedanigheid;*
- b) Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;*
- c) Eksepsi plurium litis consortium.”*

- b. Bahwa Eksepsi yang diajukan Terbanding yang mendalilkan Gugatan yang diajukan Pembanding *error in persona* dan dibenarkan/disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama merujuk kepada kategori butir b) di atas adalah keliru pihak



yang ditarik sebagai Penggugat, yang menurut pendapat Yahya Harahap menyatakan:

“Misalnya terjadi perjanjian jual beli antara A dan B, lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan, tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPdata, oleh karena itu C dapat mengajukan exceptio in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru. Salah satu contoh, Putusan MA No. 601.K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam kasus demikian, orang yang ditarik sebagai tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai tergugat adalah yayasan.”

- c. Bahwa berdasarkan pendapat dari Yahya Harahap di atas, terbukti cukup jelas dan terang, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menerima eksepsi Terbanding mengenai gugatan yang diajukan Pembanding merupakan *error in persona* adalah keliru dan tidak benar, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa benar antara Pembanding dengan Turut Terbanding I terjadi perjanjian jual beli yang diwakili oleh Muhamshah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA (Turut Terbanding I) pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 588/2005 atas objek sengketa berupa tanah berikut bangunan ruko di atasnya seluas 65 m².
- 2) Bahwa Pembanding tidak pernah menarik Terbanding agar memenuhi perjanjian dalam jual beli tersebut. Ditariknya/diajukannya Terbanding sebagai pihak dalam

Halaman 6 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



perkara *a quo*, disebabkan Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pembanding dalam hal telah merampas dan merobohkan bangunan ruko milik sah Pembanding, dengan alasan telah memenangkan gugatan Perkara Perdata antara Terbanding dengan Turut Terbanding I, sebagaimana Putusan Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT PLG *jo.* Nomor 87 K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN. Plg tertanggal 15 September 2022 *jo.* Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.PLG *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87 K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan. Adapun mengenai Perbutan Melawan Hukum yang telah dilakukan Terbanding kepada Pembanding, akan diuraikan secara lengkap Dalam Pokok Perkara.

- 3) Bahwa gugatan Pembanding bukan terkait dengan persoalan sah tidaknya jual beli objek sengketa, karena jual beli objek sengketa telah dilakukan secara benar, sah, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta tidak ada permasalahan hukum sama sekali. Bahkan jual beli tersebut telah dilakukan jauh hari (11 tahun) sebelum terjadinya sengketa (gugat-menggugat) antara Terbanding dengan Turut Terbanding I dalam Perkara atau Putusan Nomor 172/Pdt.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT PLG *jo.* Nomor 87 K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108 PK/Pdt/2018 (*Vide* Bukti P-4 s/d P-7). Tidak adanya permasalahan hukum terkait dengan jual beli objek sengketa selaras dan sejalan dengan pendapat/keterangan Ahli Hukum Perdata Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan.
 - 4) Bahwa dengan selesainya jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I pada tahun 2005 dan jual beli tersebut tidak ada permasalahan hukum apapun, tidak
-

Halaman 7 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



pernah dibatalkan oleh Pengadilan, dan sertifikat yang dimiliki oleh Pembanding masih sah dan berlaku sampai saat ini, maka objek gugatan Pembanding (objek sengketa) adalah SAH milik Pembanding.

- 5) Bahwa dengan demikian, gugatan Pembanding diajukan bukan untuk menguji sah tidaknya jual beli, karena persoalan jual beli sudah selesai pada tahun 2005. Gugatan Pembanding diajukan untuk menguji sah tidaknya perbuatan Terbanding yang melakukan perobohan bangunan ruko sah milik Pembanding.

d. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas yang pada pokoknya menyatakan Pembanding (dahulu Penggugat) telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat/Terbanding yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, merupakan pertimbangan hukum yang tidak tepat dan keliru, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Ahli Hukum Ny. Retnowulan Sutantio, S.H, dan Iskandar Oeripkartawinata S.H, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek* pada halaman 3 menyatakan:

"Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim".

Berdasarkan uraian tersebut, dalam menentukan siapa pihak yang akan digugat, tentu Pembanding (dahulu Penggugat) mengetahui siapa pihak yang "*dirasa*" telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Pembanding (dahulu Penggugat) dapat memilih siapa pihak yang akan dijadikan sebagai Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara *a quo*.

- 2) Mengutip Putusan Mahkamah Agung Nomor 546 K/Sip1970 tertanggal 28 Oktober 1970, pakar hukum Moh. Taufik

Halaman 8 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Makarao S.H, M.H., dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata* pada halaman 8, pada pokoknya menjelaskan bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, apakah akan diproses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan (*Judex ne procedat ex officio*). Termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat mengetahui siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa pihak yang akan dijadikan sebagai Tergugat dan Turut Tergugat dalam surat gugatan.

- e. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971 dalam perkara perdata antara Kasan Rizal melawan Sugimin, dinyatakan:

“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”.

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut, Pembanding (dahulu Pengugat) adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk menentukan siapa saja yang diikutsertakan menjadi para pihak dalam perkara *a quo*.

- f. Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2 dan P-3, Pembanding dapat memastikan Turut Terbanding I merupakan pihak yang telah menjual secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tanpa ada cacat hukum, mempunyai hak berdasarkan hukum sebagai penjual, tanpa sengketa, tanpa

Halaman 9 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



cacat hukum atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan ruko di atasnya kepada Pembanding. Atas pembelian tanah dan bangunan ruko tersebut, Pembanding tidak pernah merasa dirugikan oleh Turut Terbanding 1, baik secara materiil maupun immateriil.

- g. Bahwa substansi yang dipermasalahkan oleh Pembanding dalam gugatannya BUKAN mengenai perolehan hak Pembanding atas objek sengketa berupa tanah beserta bangunan ruko seluas 65 m² di atasnya melalui jual beli yang dilakukan antara Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Muhamjah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) pada tanggal 13 Desember 2005 dihadapan Notaris Alia Ghanie S.H, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 588/2005, AKAN TETAPI mengenai masalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding kepada Pembanding, sebagaimana diuraikan pada bagian Dalam Pokok Perkara dalam Memori Banding perkara *a quo*. Perolehan hak atas tanah dan bangunan ruko oleh Pembanding dari Turut Terbanding I sama sekali tidak ada masalah dan tidak merugikan Pembanding baik materiil maupun immateriil, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Kegiatan jual beli tanah dan bangunan ruko (objek sengketa) dari Turut Terbanding I kepada Pembanding adalah sah secara hukum.
 - a) Bahwa setelah membangun unit ruko dan melakukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3680 tanggal 12 Mei 2004, Turut Terbanding I kemudian menjual bidang tanah berikut bangunan ruko 3 lantai seluas 65 m² yang berdiri di atasnya kepada Pembanding. Kegiatan jual beli ini dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005, dan hal ini telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dari keterangan para saksi, dan bukti-bukti

Halaman 10 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



surat yang diajukan baik oleh Pembanding maupun Turut Terbanding I di persidangan.

- b) Bahwa kegiatan jual beli objek sengketa dari Turut Terbanding I kepada Pembanding telah memenuhi syarat materil dan syarat formil suatu kegiatan jual beli:
- Secara materil, Turut Terbanding I merupakan pihak yang memiliki hak untuk menjual kepada Pembanding dan Pembanding juga sebagai pihak yang memenuhi syarat untuk menerima dan memiliki hak atas tanah. Selain itu pada saat peralihan hak terjadi, objek yang diperjualbelikan dalam penguasaan Turut Terbanding I dan tidak sedang dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun.
 - Secara formil, transaksi jual beli antara Turut Terbanding I dengan Pembanding telah dibuat dalam suatu Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 oleh dan dihadapan Alia Ghanie, S.H., Notaris/PPAT di Palembang. Transaksi jual beli ini juga telah memenuhi asas terang dan tunai, dimana masing-masing pihak telah selesai melaksanakan kewajibannya dan telah mendapatkan haknya. Turut Terbanding I telah menyerahkan objek jual beli yang tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 2 Akta Jual Beli No. 588/2005 (*Vide* Bukti P-1).
- c) Bahwa dalam kegiatan jual beli objek sengketa antara Turut Terbanding I dengan Pembanding, Turut Terbanding I telah menerima sepenuhnya pembayaran dari Pembanding, sebagaimana bunyi ketentuan huruf b halaman 4 Akta Jual Beli No. 588/2005 (*Vide* Bukti P-1)

Halaman 11 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dan diperkuat pendapat ahli H. Firlandia Muchtar, S.H., Sp.N., dan Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan.

- d) Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, secara hukum telah cukup alasan dan patut dinyatakan sah jual beli antara Turut Terbanding I dengan Pembanding sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Alia Ghanie, S.H., Notaris/PPAT di Palembang, dengan objek berupa sebidang tanah berikut bangunan ruko seluas 65 m² yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. Gubernur H.A. Bastari, Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, setempat dikenal sebagai Jalan Akses Poros Ampera RUKO RS, Blok A Nomor 2. Objek tersebut pada saat ini telah terdaftar peralihan haknya pada tanggal 26 Desember 2005 dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4500 a.n Pembanding Nyonya Tjin Lie Fa/Villia Hardi (*Vide* Bukti P-2).
- 2) Bahwa tanah objek sengketa secara hukum adalah sah milik Pembanding.
- a) Bahwa oleh karena kegiatan jual beli telah memenuhi syarat formil dan syarat materil serta memenuhi asas terang dan tunai, maka peralihan hak dari Penjual kepada Pembeli terhadap objek jual beli telah sempurna, sebagaimana telah ditegaskan oleh pendapat ahli H. Firlandia Muchtar, S.H., Sp.N., dan Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan. Dengan demikian, hak kepemilikan atas objek sengketa telah beralih secara sempurna dari Turut Terbanding I kepada Pembanding terhitung sejak tahun 2005, jauh sebelum adanya sengketa dan putusan perkara Perdata antara Turut Terbanding I dengan Terbanding (*Vide* Bukti P-4 s/d P-7 dan *Vide* Bukti T-1 A
-
- Halaman 12 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG*



s/d T-1 D), sebagaimana juga telah dikuatkan dengan fakta hukum yang terungkap dari keterangan para saksi dan ahli baik yang diajukan Pembanding maupun dari ahli yang diajukan Turut Terbanding 1.

- b) Bahwa selanjutnya oleh karena tanda bukti hak yang saat ini dimiliki oleh Pembanding juga telah berbentuk Sertipikat Hak Milik (*Vide* Bukti P-2), hal ini jelas membuktikan dan menunjukkan Pembanding adalah pemilik sah dan mutlak terhadap objek sengketa, sebagaimana telah ditegaskan oleh pendapat ahli H. Firlandia Muchtar, S.H., Sp.N., dan Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan.
- c) Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, secara hukum telah cukup alasan dan patut dinyatakan sebidang tanah berikut bangunan ruko seluas 65 m² yang berdiri di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4500 yang telah terdaftar peralihan haknya pada tanggal 26 Desember 2005 adalah sah milik Pembanding.
- h. Bahwa dikarenakan jual beli tanah objek sengketa dari Turut Terbanding I kepada Pembanding adalah sah secara hukum, tanah objek sengketa secara hukum adalah sah milik Pembanding dan jual beli tersebut dilakukan oleh Pembanding maupun Turut Terbanding I dengan itikad baik, maka sesuai peraturan yang berlaku, tidak ada satu alasan apapun bagi Pembanding untuk mengajukan gugatan kepada Turut Terbanding I sebagai Tergugat dan menuntut ganti rugi kepada Turut Terbanding I, sebagaimana bunyi pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas.
- i. Bahwa dalam sebuah gugatan untuk menuntut ganti rugi kepada subjek hukum baik kepada perorangan maupun kepada badan hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan dan subjek hukum

Halaman 13 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



lainnya), harus dibuktikan terlebih dahulu subjek hukum tersebut telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Dalam perkara *a quo* terbukti Turut Terbanding I tidak pernah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pembanding berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1) Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi

a) Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tindakan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam sebuah perjanjian atau kesepakatan yang sah dimata hukum, sehingga sebagai akibat dari kelalaiannya, tidak bisa memenuhi kewajibannya. Pelanggaran janji itu menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

b) Bentuk-bentuk dan syarat-syarat Wanprestasi:

- (1) Tidak melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan;
- (2) Terlambat memenuhi janji;
- (3) Melakukan janji tapi tidak sesuai kesepakatan;
- (4) Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.

c) Berdasarkan uraian di atas, terbukti dalam Perikatan Jual Beli dengan objek berupa sebidang tanah berikut bangunan ruko seluas 65 m² yang berdiri di atasnya sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Alia Ghanie, S.H., Notaris/PPAT di Palembang, Turut Terbanding I telah melaksanakan semua kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam huruf g angka 1) di atas, sehingga terhadap Turut Terbanding I tidak terpenuhi baik syarat-syarat maupun unsur-unsur wanprestasi. Dengan demikian, tidak ada dasar dan alasan bagi Pembanding untuk mengajukan gugatan ganti rugi kepada Turut Terbanding I.

2) Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 14 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- a) Untuk membuktikan terjadinya Perbuatan Melawan Hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi ketentuan-ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian".

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dapat ditemukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- (1) Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
- (2) Adanya kerugian;
- (3) Adanya kesalahan;
- (4) Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian.

Sebagaimana keterangan ahli H. Firlandia Muchtar, S.H., Sp.N., dan Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan, untuk melihat apakah sebuah perbuatan merupakan perbuatan melanggar hukum, terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yang bersifat alternatif antara lain:

- (1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- (2) Melanggar hak subjektif orang lain;
- (3) Melanggar kaidah tata susila;
- (4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

- b) Bahwa di persidangan telah terungkap Pembanding adalah pemilik sah dari bidang tanah beserta bangunan ruko di atasnya yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*, yang diperoleh melalui transaksi jual beli dengan Halaman 15 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Turut Terbanding I. Sebagaimana telah ditegaskan oleh pendapat ahli Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan, apabila memperhatikan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 4 Tahun 2016 TENTANG *PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN*, pada bagian B. *RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, PERDATA UMUM*, disebutkan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata pada pokoknya adalah:

- (1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
 - (2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.
- c) Bahwa dengan mengacu pada SEMA di atas, peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Terbanding I kepada Pembanding dengan cara jual beli telah mengakibatkan perpindahan hak subjektif atas objek sengketa, semula milik Turut Terbanding I menjadi hak subjektif Pembanding. Hak subjektif Pembanding atas objek sengketa haruslah dilindungi, karena kegiatan jual beli yang dilakukan oleh Turut Terbanding I dengan Pembanding telah memenuhi syarat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga terbukti Turut Terbanding I telah menjual dengan itikad baik, begitu pula Pembanding (dahulu Penggugat) telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.
- d) Bahwa dikarenakan jual beli objek sengketa antara Turut Terbanding I dengan Pembanding telah memenuhi syarat
-
- Halaman 16 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG*



dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sesuai dengan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 4 Tahun 2016, proses jual beli dilakukan oleh Turut Terbanding I dan Pembanding dengan itikad baik, bahkan telah dikuatkan pendapat ahli Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., C.L.A., C.I.R.P., C.C.D., di persidangan, dengan demikian tidak ada sedikitpun alasan bagi Pembanding untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Turut Terbanding I, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan:

"... Turut Tergugat I memiliki tanggung jawab atas objek yang diperjual-belikannya. Sehingga jelas Pengugat dalam hal ini telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat, yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Tergugat I".

e) Dengan demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama jelas-jelas keliru dan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum dan SEMA sebagaimana tersebut di atas.

2. Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum "DALAM POKOK PERKARA"

- a. Bahwa Pembanding menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Pembanding.
- b. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Pembanding DALAM EKSEPSI, mohon juga dianggap termasuk DALAM POKOK PERKARA dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lainnya.
- c. Bahwa terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Perkara Perdata Nomor 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam

Halaman 17 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



pertimbangan hukumnya pada pokoknya menyatakan: "... maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, ... dst".

Berkenaan dengan hal tersebut, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan Pembanding dalam pokok perkara, dikarenakan Pembanding sangat yakin dan percaya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang akan menerima dalil-dalil Memori Banding Pembanding yang diuraikan DALAM EKSEPSI, dan memutuskan menyatakan tidak dapat diterima/menolak eksepsi dari Terbanding dan Turut Terbanding II, karena gugatan yang diajukan Pembanding bukan *error in persona*, sehingga berwenang dan berkewajiban untuk memeriksa Gugatan Pembanding DALAM POKOK PERKARA.

- d. Bahwa perkenankan terlebih dahulu Pembanding menjelaskan kembali fakta yang sesungguhnya terungkap di persidangan tingkat pertama perkara *a quo*, agar kiranya tidak menjadi suatu kekeliruan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang dalam memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan berdasarkan fakta yang sesungguhnya, tidak bertentangan dengan hukum dan seadil-adilnya.
- e. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo*, lebih teliti dalam menilai substansi permasalahan dan fakta hukum sebenarnya yang terungkap dalam persidangan, antara lain mengenai:
 - 1) Jual Beli dan Kepemilikan Objek Sengketa;
 - 2) Pembeli Yang Beritikad Baik;
 - 3) Putusan Pengadilan dan Penetapan Eksekusi;
 - 4) Pertentangan/Kontradiksi Antara Putusan Kasasi Nomor: 87 K/Pdt/2017 Tertanggal 6 Maret 2017 Dengan Putusan Kasasi Nomor: 2093 K/Pdt/2019 Tertanggal 26 Agustus 2019;



- 5) Pemasangan Garis Polisi (*Police Line*) dan Perobohan Ruko Milik Pembanding;
 - 6) Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Terbanding.
- f. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada angka III huruf B butir ke-2 di atas, guna memperoleh gambaran yang jelas, terang benderang mengenai duduk perkara *a quo* yang sebenarnya sesuai dengan fakta-fakta persidangan dan fakta hukum yang telah terungkap di persidangan tingkat pertama, maka Pembanding tanggapi dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Mengenai Jual Beli dan Kepemilikan Objek Sengketa.
 - a) Bahwa sebagaimana telah ditegaskan oleh para saksi di persidangan, Pembanding adalah pemilik sah atas objek tanah berikut bangunan ruko seluas 65 m² yang berdiri di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3680 tanggal 08 April 2004, yang terletak di Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang, Sumatera Selatan, atau setempat dikenal dengan Jalan Akses Poros Ampera RUKO RS Blok A Nomor 2.
 - b) Bahwa tanah dan ruko tersebut dibeli oleh Pembanding dari PT. AMEN MULIA (Turut Terbanding I) yang diwakili oleh Muhamjah Lindy dalam kapasitasnya selaku Direktur yang telah mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. AMEN MULIA No. 65 tertanggal 25 September 2003. Jual beli tanah dan bangunan ruko tersebut tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tertanggal 13 Desember 2005, yang dibuat oleh dan di hadapan Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang (*Vide* bukti P-1 dan TT1.4).
 - c) Bahwa sebagaimana telah ditegaskan oleh para Ahli di persidangan, kepemilikan objek tanah dan bangunan

Halaman 19 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



ruko tersebut telah diperoleh Pembanding secara sah, kuat dan sempurna dan menjadi hak milik Pembanding berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4500 pada tanggal 26 Desember 2005 (*Vide* Bukti P-2). Fakta ini jelas terlihat dan terbukti berdasarkan:

- (1) Ketentuan Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tertanggal 13 Desember 2005, yang membuktikan proses jual beli dengan Turut Terbanding I (selaku Penjual) telah dilakukan dengan penuh ketelitian dan kehati-hatian, sehingga atas objek jual beli tersebut sejak awal sudah terjamin/bebas dan tidak tersangkut dengan sengketa, sitaan atau jaminan dalam bentuk apapun.

Pada faktanya, pada saat transaksi jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I, tidak ada sengketa apapun atas objek jual beli (objek sengketa) antara Turut Terbanding I dengan pihak manapun, khususnya dengan Terbanding.

- (2) Keterangan pada lembar terakhir SHM No. 4500 yaitu: *"telah diperiksa dan sesuai dengan daftar dikantor Pertanahan DI.303 ... Tgl 16 April 2020"* yang membuktikan bahwa atas objek tanah dan bangunan yang tercantum di dalam SHM tersebut merupakan objek yang bersih dan tidak ada catatan, tanggapan atau sanggahan dalam bentuk apapun sejak tanggal 26 Desember 2005 sampai tanggal 16 April 2020.

- d) Bahwa pada saat melakukan proses jual beli, Pembanding juga telah melaksanakan kewajiban pembayaran pajak terkait objek jual beli tersebut sebesar Rp 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tercantum dalam penerimaan **SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN**

Halaman 20 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



BANGUNAN (SSB) tertanggal 23 November 2005 (*Vide* Bukti P-3).

- e) Bahwa dari proses jual beli tersebut, untuk kehati-hatian dan menjamin keterlindungan aspek legalitas, Penggugat telah menggunakan jasa PPAT (dalam hal ini Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang) dan PPAT dimaksud telah menjalankan semua prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang. Oleh karena itu, Pembanding adalah Pembeli yang beritikad baik.
 - f) Bahwa jual beli objek sengketa tersebut telah terjadi jauh hari (11 tahun) sebelum adanya perkara antara Terbanding dengan Turut Terbanding I sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 172/PDT.G/ 2015/PN.PLG tanggal 29 Maret 2016 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG tanggal 12 Agustus 2016 *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 87/K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 108 PK/Pdt/2018 tanggal 27 Maret 2018 (*Vide* Bukti P-4 s/d P-7). Dalam perkara tersebut, Pembanding tidak pernah dilibatkan atau bukan sebagai pihak yang berperkara. Atas dasar putusan-putusan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Palembang kemudian mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks /2017/PN.Plg tanggal 30 November 2008 *jo.* Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg tertanggal 15 September 2022 tentang Eksekusi Lanjutan (*Vide* Bukti P-8), yang dijadikan sebagai alasan/dasar oleh Pengadilan Negeri Palembang dan/atau Terbanding untuk melakukan eksekusi atas tanah dan bangunan ruko milik Pembanding.
- 2) Mengenai Pembeli Yang Beritikad Baik.
- a) Bahwa dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tertanggal 13 Desember 2005 oleh Alia
-
- Halaman 21 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG*



Ghanie, S.H., selaku PPAT, menjadi suatu fakta sekaligus membuktikan Pembanding telah melaksanakan seluruh rangkaian proses peralihan hak melalui jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, Pembanding dalam akta jual beli tersebut merupakan pembeli yang beritikad baik.

b) Bahwa seluruh proses peralihan hak yang ditempuh Pembanding sebagai pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli, telah memenuhi:

- (1) Prinsip/kaidah hukum Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara;
- (2) Syarat-syarat sebagaimana ditegaskan dalam SEMA Nomor 7 tahun 2012, SEMA Nomor 5 Tahun 2014 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016;
- (3) Syarat-syarat sebagaimana diatur dalam doktrin atau pendapat ahli hukum;

Terpenuhinya syarat-syarat dimaksud antara lain dalam hal:

- Pembanding telah memiliki bukti kepemilikan sertifikat yang diproses sesuai dengan ketentuan hukum;
- Pembanding telah menguasai hak atas objek tanah secara nyata;
- Pembanding telah memiliki SHM No. 4500 sejak tahun 2005 (berusia 5 tahun atau lebih); dan
- Pembanding memperoleh hak atas tanah berikut bangunan ruko dengan itikad baik.

c) Bahwa oleh karena Pembanding merupakan pembeli yang beritikad baik, Pembanding mempunyai keutamaan untuk dilindungi haknya secara hukum dan ketika terjadi klaim oleh pihak lain atas aset yang telah dimiliki, Pembanding dapat melakukan upaya-upaya hukum seperti meminta perlindungan hukum kepada pihak yang berwajib atau menempuh upaya melalui pengadilan dengan mempergunakan surat/ bukti kepemilikan seperti

Halaman 22 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



SHM No. 4500, dalam rangka mempertahankan hak atas kepemilikannya. Jika terjadi dikemudian hari ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan SHM No. 4500 berdasarkan putusan dan penetapan pengadilan, maka putusan dan penetapan pengadilan tersebut tidak boleh dilaksanakan, karena sejak tahun 2005 kepemilikan sudah sah menjadi milik Pembanding sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

3) Mengenai Putusan Pengadilan dan Penetapan Eksekusi.

a) Bahwa dalam rangka melaksanakan/mengeksekusi isi Putusan Nomor 172/PDT.G/ 2015/PN.PLG *jo.* Putusan Nomor 64/PDT/2016/ PT.PLG *jo.* Putusan Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Putusan Nomor 108 PK/Pdt/2018 (*Vide* Bukti P-4 s/d P-7), Ketua Pengadilan Negeri Palembang mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/ Eks/2017/PN.Plg tertanggal 24 Agustus 2017 dan beberapa Berita Acara Eksekusi masing-masing:

- (1) Berita Acara Eksekusi Nomor 4/Pdt.G/2015/ Eks/2017/PN.Plg tanggal 11 September 2017;
- (2) Berita Acara Eksekusi Nomor 4/Pdt.G/2015/ Eks/2017/PN.Plg tanggal 12 September 2017;
- (3) Berita Acara Eksekusi Nomor 4/Pdt.G/2015/ Eks/2017/PN.Plg tanggal 13 September 2017;
- (4) Berita Acara Eksekusi Nomor 4/Pdt.G/2015/ Eks/2017/PN.Plg tanggal 14 September 2017 (*Vide* Bukti T-2.A s/d T-2.E).

b) Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 87/K/Pdt/2017, tanah yang harus diserahkan kepada Pemohon Eksekusi/Terbanding adalah seluas \pm 55,23 Ha sedangkan berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN.Plg tertanggal 24 Agustus 2017 dan beberapa Berita Acara Eksekusi sebagaimana tersebut di atas, tanah yang telah

Halaman 23 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dieksekusi dan diserahkan kepada Pemohon Eksekusi/Terbanding baru seluas \pm 45,18 Ha. Dengan demikian, masih terdapat kekurangan jumlah tanah atas aset-aset milik Termohon Eksekusi /Turut Terbanding I untuk dieksekusi seluas \pm 10 Ha.

- c) Bahwa untuk mencukupi kekurangan tanah eksekusi seluas \pm 10 (sepuluh) Ha tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Palembang mengajukan permohonan dalam rangka meminta petunjuk kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Ketua Kamar Perdata Nomor: 01/Tuaka Pdt.S/VII/2018 tertanggal 4 Juli 2018 (*Vide* Bukti P-22 dan Bukti T-2.F), memberikan petunjuk antara lain:

“3. Bahwa namun demikian, dikarenakan pelaksanaan putusan tersebut belum terlaksana sepenuhnya maka sesuai permohonan lanjutan pelaksanaan eksekusi yang diajukan Pemohon tersebut, dapat dilakukan sita eksekutorial atas harta benda lainnya milik Termohon ... dst”.

- d) Bahwa berdasarkan petunjuk Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, Terbanding melalui surat tanggal 7 September 2022 mengajukan Permohonan Eksekusi Lanjutan kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang. Atas permohonan Terbanding tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Palembang mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 15 September 2022 *jo.* Nomor 172/PDT.G/ 2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108.PK/Pdt/2018, tentang Eksekusi Lanjutan (*Vide* Bukti P-8 dan Bukti T-4.C). Selanjutnya dalam rangka melaksanakan eksekusi lanjutan tersebut, Pengadilan

Halaman 24 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Negeri Palembang mengeluarkan Surat Nomor: W6.U1/4218/HK.02/X/2022 tertanggal 18 Oktober 2022 kepada Turut Terbanding I (*Vide* Bukti P-9) tentang *Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lanjutan*.

- e) Bahwa baik dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022 maupun dalam Surat Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor: W6 U1/4918/HK.02/X/2022 tertanggal 18 Oktober 2022 tersebut, pada huruf A.1. tercantum pelaksanaan eksekusi lanjutan antara lain dilakukan terhadap:

"Untuk tanah dengan SHGB No.1877 luas ± 57.538 M2 ... dst maka yang dilaksanakan eksekusi yaitu:

1. *Tanah seluas ± 4.500 M2 di atasnya berdiri bangunan ruko sebanyak 32 (tiga puluh dua) pintu ... dalam kondisi kosong dan rusak, dengan batas-batas sebagai berikut ... dst".*

- f) Bahwa Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022 dan Surat Pengadilan Negeri Palembang Nomor: W6 U1/4918/HK.02/X/2022 tertanggal 16 Oktober 2022 adalah tidak sah dan cacat hukum dengan penjelasan sebagai berikut:

- (1) Bertentangan dengan petunjuk yang tercantum dalam angka 3 Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Ketua Kamar Perdata Nomor: 01/Tuaka Pdt.S/VII/2018 tertanggal 4 Juli 2018, yang pada pokoknya menegaskan bahwa eksekusi yang diajukan Pemohon Eksekusi/Terbanding dapat dilakukan sita eksekutorial atas harta benda lainnya milik Termohon Eksekusi/Turut Terbanding I.
- (2) Bahwa dari petunjuk Mahkamah Agung tersebut, sudah cukup jelas dan terang, yang boleh dieksekusi adalah harta benda milik Termohon

Halaman 25 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Eksekusi dalam hal ini harta benda milik PT.Amen Mulia/Turut Terbanding I, bukan harta benda milik pihak lain, lebih khusus bukan harta benda milik Pembanding yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara gugatan antara Terbanding dengan Turut Terbanding I.

- (3) Bahwa dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022 (*Vide* Bukti P-8) terdapat perbedaan dan pertentangan antara pertimbangan/konsideran dengan bunyi penetapannya, yaitu:

- (a) Pada halaman 13 angka 2, dalam pertimbangan/konsideran Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022 tegas tercantum:

“Tanah seluas ± 4500 M2 diatasnya berdiri bangunan ruko sebanyak 32 (tiga puluh dua) pintu dalam kondisi kosong dan rusak, untuk ruko yang diberi tanda A,B,C,D,E, ... dst, berjumlah ruko 24 (dua puluh empat) pintu tercatat an. PT.Amen Mulia, sedangkan ruko sisanya berjumlah 8 (delapan) pintu sudah bukan tercatat an. PT. Amen Mulia, dan ruko tersebut juga sudah mempunyai masing-masing SHGB yang induknya adalah SHGB 1877 ... dst”.

- (b) Pada halaman 17 bagian MENETAPKAN, dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022 tegas tercantum:

“... guna melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap:

Untuk tanah dengan SHGB No.1877 luas ± 57.538 M2 ... dst, maka yang dilaksanakan eksekusi yaitu:

Halaman 26 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



1. Tanah seluas \pm 4500 M2 diatasnya berdiri bangunan ruko sebanyak 32 (tiga puluh dua) pintu dalam kondisi kosong dan rusak ... dst".

- g) Bahwa objek tanah berikut bangunan ruko yang secara hukum telah sah dan sempurna menjadi hak milik Pembanding sejak tahun 2005 berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 588/2005 tertanggal 13 Desember 2005 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4500 4500 yang telah terdaftar peralihan haknya pada tanggal 26 Desember 2005, pada kenyataannya telah dijadikan/dimasukkan sebagai salah satu objek eksekusi sebagaimana diputuskan dalam Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg tanggal 15 September 2022 tentang Eksekusi Lanjutan.
- h) Bahwa pada faktanya, Pembanding tidak pernah dilibatkan atau bukan sebagai pihak yang berperkara dalam Putusan Nomor 172/PDT.G/ 2015/PN.PLG jo. Putusan Nomor 64/PDT/2016/ PT.PLG jo. Putusan Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Putusan Nomor 108 PK/Pdt/2018 (Vide Bukti P-4 s/d P-7) yang berujung kepada dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022 tentang Eksekusi Lanjutan.
- i) Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pembanding dalam perkara yang berujung kepada putusan-putusan dan penetapan eksekusi tersebut dan memasukkan objek hak milik Pembanding sebagai objek eksekusi, jelas telah melanggar hak subyektif Pembanding sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan ruko tersebut, karena sebagai pembeli yang beritikad baik Pembanding tidak mendapatkan ruang dan perlindungan hukum untuk menguji kebenaran dan keabsahan penguasaan/klaim

Halaman 27 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



yang dilakukan Terbanding atas objek hak milik Pembanding.

j) Bahwa pelaksanaan atas putusan pengadilan dan penetapan eksekusi tersebut telah melanggar norma-norma baik norma wewenang, norma substansi maupun norma prosedur dalam bentuk:

(1) Eksekusi terhadap ruko milik Pembanding dilakukan atas perintah dan inisiatif Terbanding sendiri dan pada saat eksekusi dilaksanakan, tidak ada kehadiran pejabat berwenang dari lingkup Pengadilan. Fakta ini membuktikan Terbanding secara sengaja telah mengambilalih wewenang pejabat dilingkup Pengadilan untuk melaksanakan eksekusi.

(2) Pada halaman 12 dan 13 angka 2 Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022 terdapat fakta yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri Palembang telah melakukan konstatering (pencocokan) sebagaimana Berita Acara Konstatering (Pencocokan) ... dst tertanggal 11 Agustus 2022, dan telah diperoleh fakta sebagai berikut:

A. Tanah dengan SHGB No. 1877 Luas \pm 57.538 M2 ... dst.

2. Tanah seluas \pm 4.500 M2 ... dst berjumlah 24 (dua puluh empat) pintu tercatat atas nama PT. Amen Mulia sedangkan ruko sisanya berjumlah 8 (delapan) pintu sudah bukan tercatat an. PT. Amen Mulia ... dst".

Bahwa dari fakta tersebut, sudah sangat jelas terbukti, pada saat dilakukan konstatering (pencocokan) oleh Pengadilan Negeri Palembang

Halaman 28 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



tanggal 11 Agustus 2022, baik Pengadilan Negeri Palembang maupun Terbanding telah mengetahui, salah satu dari 8 (delapan) unit ruko dimaksud secara sah sudah merupakan milik pihak lain dalam hal ini milik Pembanding (yang diperoleh melalui jual beli pada tahun 2005 secara beritikad baik) dan bukan lagi menjadi milik Turut Terbanding I.

Seharusnya dengan adanya fakta tersebut, objek hak milik Pembanding tersebut wajib dikeluarkan oleh Panitera dari daftar objek yang dimohonkan eksekusi oleh Terbanding dan eksekusi terhadap objek hak milik Pembanding tersebut tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, kegiatan dan hasil *konstatering* yang dilakukan Panitera Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 11 Agustus 2022 sangat patut diragukan kebenarannya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

- (3) Bahwa merujuk pada M. Yahya Harahap dalam bukunya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Edisi Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 2007 halaman 341), pada intinya berpendapat:

Eksekusi harus dinyatakan tidak dapat dijalankan apabila barang objek eksekusi sudah berpindah kepada pihak ketiga, sedangkan pihak ketiga tidak ikut digugat, namun prinsip ini tidak terlepas dari faktor keabsahan alas hak yang diperoleh pihak ketiga atas barang yang bersangkutan dan adanya amar yang mencantumkan penghukuman siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat.

Kedua faktor tersebut merupakan landasan berpijak bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk menetapkan apakah sesuatu barang yang berada pada tangan



pihak orang yang tidak ikut digugat dapat dieksekusi, sekalipun amar putusan mencantumkan kalimat yang menghukum setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat.

Untuk menetapkan apakah eksekusi dapat dijalankan terhadap barang yang berada ditangan pihak orang yang tidak ikut digugat (pihak ketiga), lebih dahulu harus diteliti apakah keberadaan barang itu padanya berdasarkan alas hak yang sah, kalau alas haknya tidak jelas, eksekusi dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Jika alas haknya sah, eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat harus dinyatakan *non eksekutabel*.

- k) Bahwa pada faktanya, terdapat perbedaan amar perintah eksekusi antara putusan pengadilan (Vide Bukti P-4 s/d P-7) yang pada intinya memerintahkan untuk menyerahkan objek eksekusi, dengan penetapan eksekusi (Vide Bukti P-8) yang pada intinya memerintahkan melaksanakan eksekusi pengosongan. Bahkan, pada kenyataannya, ketika di lapangan, eksekusi terhadap ruko milik Pembanding dilakukan atas perintah dan inisiatif Terbanding sendiri dengan cara menghancurkan atau merobohkan bangunan ruko milik Pembanding (Vide Bukti P-20).
- l) Bahwa pada kenyataannya, eksekusi perobohan terhadap ruko milik Pembanding tetap dilaksanakan pada tanggal 6 Desember 2022 oleh Terbanding, dengan hanya didasarkan pada putusan dan penetapan pengadilan, meskipun telah disampaikan petunjuk, permohonan pembatalan/penundaan eksekusi dan permintaan perlindungan hukum. Petunjuk, permohonan pembatalan/penundaan dan upaya/permintaan perlindungan hukum dimaksud adalah:

Halaman 30 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- (1) Petunjuk Mahkamah Agung RI melalui Surat Ketua Kamar Perdata Nomor: 01/Tuaka Pdt.S/VII/2018 tertanggal 4 Juli 2018. Pada angka 3 surat tersebut Mahkamah Agung RI pada intinya telah memberikan petunjuk bahwa objek yang dapat dilakukan sita eksekusi adalah objek milik Turut Terbanding I). Petunjuk Mahkamah Agung ini tercantum sebagai salah satu rujukan/dasar pertimbangan dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan tertanggal 15 September 2022, sehingga bersifat mengikat terhadap penetapan eksekusi tersebut.
- (2) Pembanding melalui Surat Our Ref.: 014/TNA-VH/TNI-AS/XI/2022 tertanggal 16 November 2022 (*Vide* Bukti P-10) telah berupaya mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Palembang (dalam hal ini) Ketua Pengadilan Negeri Palembang untuk membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan eksekusi tersebut, namun permohonan ini tidak mendapatkan respon/tanggapan apapun dari pihak Pengadilan Negeri Palembang.
- (3) Bahwa dalam rangka memproteksi dan mempertahankan hak milik atas objek tanah berikut bangunan ruko yang diperoleh dalam kapasitas sebagai pembeli yang beritikad baik, adalah sah dan dibenarkan Pembanding membuat laporan polisi sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan/Pengaduan Nomor: STTLPN/60/XI/2022/SPKT tertanggal 18 November 2022 (*Vide* Bukti P-11). Laporan/pengaduan tersebut dilakukan Pembanding karena sudah adanya tindakan pengrusakan oleh Terbanding terhadap beberapa bangunan unit ruko yang terletak di lokasi yang sama dengan lokasi ruko milik Pembanding. Upaya pembuatan laporan/ pengaduan tersebut ditempuh

Halaman 31 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

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)



dalam rangka meminta kepada aparat penegak hukum (dalam hal ini Polda Sumatera Selatan) untuk dilakukan pemasangan garis polisi (*police line*) atas objek tanah dan ruko milik Pembanding, dengan tujuan agar objek tanah dan ruko tersebut tidak dirusak, tidak diganggu, tidak dimasuki apalagi dilakukan pembongkaran/penghancuran terhadap tanah berikut ruko tersebut oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab secara hukum, termasuk Terbanding.

- 4) Pertentangan/Kontradiksi antara Putusan Kasasi Nomor: 87 K/Pdt/2017 Tertanggal 6 Maret 2017 Dengan Putusan Kasasi Nomor: 2093 K/Pdt/2019 Tertanggal 26 Agustus 2019 (*Vide* Bukti P-15) Menimbulkan Disparitas Rasa Keadilan.

a) Bahwa pertentangan/kontradiksi antara Putusan Kasasi Nomor: 87 K/Pdt/2017 dengan Putusan Kasasi Nomor: 2093 K/Pdt/2019 adalah perbedaan perlakuan dan perlindungan hukum terhadap Pembanding sebagai pembeli yang beritikad baik namun harus menanggung kerugian akibat adanya Putusan Kasasi Nomor: 87 K/Pdt/2017 tertanggal 6 Maret 2017. Sedangkan dalam Perkara terkait persoalan yang sama dengan eksekusi (pelaksanaan) Putusan Kasasi Nomor: 2093 K/Pdt/2019, Dr. Hj. Meiliza Zubir di Pengadilan Negeri Palembang, justru telah dilindungi haknya sebagai pembeli yang beritikad baik.

b) Pada kenyataannya, kedua subyek hukum (Pembanding dan Dr. Hj. Meiliza Zubir) sama-sama bukanlah sebagai pihak yang berperkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 172/PDT.G/2015/PN.PLG tertanggal 29 Maret 2016 dan kedua subyek hukum tersebut telah memiliki objek tanah sebagai pembeli yang beritikad baik jauh sebelum adanya perkara dan/atau Putusan

Halaman 32 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Pengadilan Negeri Palembang Nomor:
172/PDT.G/2015/PN.PLG tertanggal 29 Maret 2016.

- c) Bahwa Putusan Kasasi Nomor: 2093 K/Pdt/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 yang dijadikan alat bukti surat (*Vide* Bukti P-15) oleh Pembanding merupakan yurisprudensi yang dapat digunakan sebagai tambahan rujukan, masukan serta pertimbangan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* di tingkat Banding.
- d) Bahwa dengan demikian, oleh karena jual beli tanah dan bangunan ruko antara Pembanding dengan Turut Terbanding telah dilaksanakan sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan proses jual beli dimaksud dilaksanakan oleh Turut Terbanding I sebagai penjual dan Pembanding sebagai pembeli yang beriktikad baik, maka jual beli objek sengketa antara Turut Terbanding I dengan Pembanding sudah sepatutnya dinyatakan sah sebagaimana bunyi amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2093 K/Pdt/2019 tertanggal 26 Agustus 2019, agar tidak menimbulkan disparitas rasa keadilan bagi pencari keadilan.
- 5) Mengenai Pemasangan Garis Polisi (*Police Line*) dan Perobohan Ruko Milik Pembanding.
- a) Bahwa untuk menghindari dan mengantisipasi agar Pengadilan Negeri Palembang dan/atau Terbanding tidak melakukan eksekusi dalam bentuk apapun terhadap ruko milik Pembanding, Kuasa Hukum Pembanding melalui Surat Our Ref.: 014/TNA-VH/TNI-AS/XI/2022 tertanggal 16 November 2022 (*Vide* Bukti P-10) telah berupaya mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Palembang (dalam hal ini) Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 33 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

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)



Palembang untuk membatalkan atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan eksekusi tersebut.

- b) Bahwa untuk memastikan apakah bangunan ruko milik Pembanding telah dirusak dan/atau dirobohkan oleh Terbanding, pada tanggal 16 November 2022 Tim Kuasa Hukum Pembanding (Bapak Asril Syarif dan Sdr. Agung Wibowo) mendatangi dan melihat lokasi ruko dimaksud. Pada saat kunjungan tersebut dilakukan, terlihat untuk deretan ruko bagian belakang sebanyak 3 (tiga) dari 16 (enam belas) unit bangunan ruko sudah dirobohkan, sedangkan untuk deretan ruko bagian depan, baru hanya 1 (satu) dari 16 (enam belas) unit bangunan ruko yang sudah dirobohkan, dan ruko milik Pembanding belum dirobohkan (*Vide* bukti P-17 dan P-18).
- c) Mengenai keberadaan dan posisi ruko milik Pembanding, telah dibenarkan dan ditegaskan oleh para saksi (Sdr. Ibrahim Akil dan Sdr. M. Haby Kuncoro) yang dihadirkan Pembanding ke persidangan dan dikuatkan dengan Bukti P-18.
- d) Bahwa ketika dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 23 Mei 2023 pukul 09.00 WIB di lokasi tanah dan bangunan ruko milik Pembanding, Kuasa Hukum Pembanding dengan dibantu saksi Sdr. M. Haby Kuncoro telah menjelaskan langsung kepada Majelis Hakim tentang posisi/letak ruko serta dimensi panjang dan lebar ruko milik Pembanding berada, dengan menunjukkan salah satu gundukan tanah sebagai tanda/bekas pondasi bangunan ruko dimaksud pernah didirikan. Kemudian ditunjukkan dan dijelaskan juga tentang posisi depan dan belakang sesuai arah mata angin sebagaimana tercantum dalam SHM No. 4500, ketika ruko tersebut masih ada/berdiri.
- e) Bahwa dalam rangka mempertahankan kepemilikan atas objek tanah berikut ruko tersebut sekaligus

Halaman 34 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



mengantisipasi dieksekusinya (dirobokkannya) bangunan ruko oleh Terbanding, Kuasa Hukum Pembanding (Sdr. Agung Wibowo) terlebih dahulu telah membuat laporan/pengaduan kepada Polda Sumatera Selatan atas tindak pidana pengrusakan bersama-sama dan/atau pengrusakan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 170 dan/atau Pasal 406 KUHPidana, sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan/Pengaduan Nomor: STTLPN/60/XI/2022/ SPKT tertanggal 18 November 2022 (Vide Bukti P-11), yang kemudian ditindaklanjuti oleh pihak Polda Sumatera Selatan berupa kegiatan pengecekan TKP, permintaan informasi kepada beberapa pihak terkait dan mengkompulir dokumen-dokumen terkait laporan /pengaduan tersebut (Vide Bukti P-16).

- f) Bahwa bersamaan dengan laporan/pengaduan tersebut, Kuasa Hukum Pembanding juga telah meminta kepada Polda Sumatera Selatan untuk memasang garis polisi (*police line*) di sekitar area objek ruko yang dilaporkan/TKP dengan tujuan agar TKP tersebut tidak boleh dimasuki dan dirusak oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.
- g) Bahwa sebagaimana telah ditegaskan dan dibenarkan oleh para saksi (Sdr. Ibrahim Akil dan Sdr. M. Haby Kuncoro) di persidangan, pada tanggal 29 November 2022 Tim Identifikasi Polda Sumatera Selatan memang sudah mendatangi untuk melakukan olah TKP yang dilaporkan dan bermaksud akan memasang garis polisi (*police line*), akan tetapi pada kenyataannya dilarang dan dihalang-halangi oleh Terbanding, dengan alasan sudah ada putusan dan penetapan eksekusi dari pengadilan, sudah ada penyerahan secara sukarela atas tanah dan bangunan ruko dari Turut Terbanding I dan untuk menghindari bentrokan/keributan antar para pihak, pada



akhirnya, pemasangan garis polisi (*police line*) tersebut dibatalkan (*Vide* bukti P-19).

- h) Bahwa tindakan Terbanding dalam hal melarang dan menghalang-halangi pemasangan garis polisi (*police line*) merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dikarenakan pemasangan garis polisi (*police line*) merupakan wewenang dari pihak Penyidik dan tidak ada pihak yang berhak/boleh melarang dan/atau menghalang-halangi, kecuali ada Putusan dari Pengadilan.
- i) Bahwa pada kenyataannya, sebagaimana telah dibenarkan dan ditegaskan oleh para saksi (Sdr. Ibrahim Akil dan Sdr. M. Haby Kuncoro) di persidangan, eksekusi dalam bentuk perobohan terhadap bangunan ruko milik Pembanding telah dilakukan pada tanggal 6 Desember 2022 (*Vide* Bukti P-20) dengan menggunakan beberapa ekskavator, bahkan telah diakui oleh Terbanding di persidangan, eksekusi tersebut dilakukan atas perintah dan inisiatif Terbanding sendiri.
- j) Bahwa eksekusi dalam bentuk perobohan dan penghancuran terhadap bangunan ruko milik Pembanding yang dilakukan Terbanding pada tanggal 6 Desember 2022 jelas merupakan tindakan/ perbuatan melawan hukum dan tidak dapat dibenarkan secara hukum dengan penjelasan sebagai berikut:
- (1) Secara riil dan faktual di lapangan, eksekusi dilakukan atas inisiatif dan perintah Terbanding sendiri. Perbuatan Terbanding tersebut jelas-jelas telah mengambilalih wewenang pejabat di lingkup Pengadilan yang tidak pernah melimpahkan wewenang dimaksud kepada Terbanding, sehingga mengakibatkan terjadinya pelanggaran terhadap nilai keadilan, kemanusiaan dan tidak didasarkan pada kewenangan.



- (2) Eksekusi tersebut dilaksanakan hanya berdasarkan putusan-putusan dan penetapan pengadilan yang cacat hukum dan tidak sah dan ketika dalam salah satu tahapannya (pada saat *konstatering*) telah ditemukan fakta atau terbukti terdapat objek eksekusi yang telah menjadi milik pihak ketiga, termasuk dalam hal ini tanah dan bangunan ruko milik sah Pembanding.
 - (3) Eksekusi tersebut dilakukan terhadap objek milik Pembanding sebagai pembeli beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum.
 - (4) Kegiatan atau tindakan eksekusi dalam bentuk perobohan dan penghancuran yang dilakukan Terbanding jelas-jelas tidak sesuai atau bertentangan dengan amar/perintah eksekusi baik dalam putusan pengadilan yang memerintahkan penyerahan objek eksekusi maupun dalam penetapan eksekusi yang memerintahkan eksekusi pengosongan.
- 6) Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Terbanding.
- a) Terbanding telah beritikad buruk dalam hal ketika mengajukan Permohonan Eksekusi Lanjutan kepada Pengadilan Negeri Palembang, tidak menjelaskan atau telah menyembunyikan keadaan faktual yang sebenarnya terkait objek eksekusi. Atas permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Palembang telah menerbitkan Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tertanggal 15 September 2022 *jo.* Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg *jo.* Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Nomor 87/K/Pdt/2017 *jo.* Nomor 108.PK/Pdt/2018, tentang Eksekusi Lanjutan Jo. Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Palembang tertanggal 16 Oktober 2022 Nomor W6 U1/4918/HK.02/X/2022, yang cacat hukum dan tidak sah.

Halaman 37 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- b) Bahwa eksekusi perobohan, pengrusakan, dan penghancuran yang dilakukan Terbanding terhadap ruko milik Pembanding yang hanya didasarkan pada Putusan Nomor: 172/PDT.G/2015/PN.PLG *jo.* Putusan Nomor: 64/PDT/2016/PT.PLG *jo.* Putusan Nomor: 87 K/Pdt/2017 *jo.* Putusan Nomor: 108 PK/Pdt/2018 dan Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg tertanggal 15 September 2022 tentang Eksekusi Lanjutan, merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena sejak tahun 2005 (11 tahun) sebelum adanya perkara dan putusan-putusan tersebut, Pembanding telah menjadi pemilik sah dan memperoleh serta memiliki secara sah aset tanah dan bangunan ruko tersebut dan dengan demikian, Pembanding dalam kedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik.
- c) Bahwa mengenai dalil Terbanding tentang penyerahan tanah dan bangunan secara sukarela, pada kenyataannya tidak pernah terjadi penyerahan secara sukarela atas aset/objek beserta dokumen-dokumen terkait aset (termasuk aset dan dokumen-dokumen aset tanah berikut bangunan ruko milik Pembanding) baik kepada Pengadilan Negeri Palembang maupun kepada Terbanding. Hal ini telah ditegaskan oleh Turut Terbanding I baik kepada Pembanding melalui Surat *AKBAR TAN & PARTNERS, ADVOCATE & LEGAL CONSULTANT* Nomor: 047/AT-Rep/ATP/III/2023 tanggal 27 Maret 2023 (*Vide* Bukti P-14) maupun kepada Pengadilan melalui Surat Nomor: 002/AM-PLG/III/2023 tanggal 17 Maret 2023 (*Vide* Bukti P-13). Pada kenyataannya, sampai saat ini asli Akta Jual Beli Nomor 588/2005 dan Asli SHM No. 4500 masih berada di tangan Pembanding.
- d) Bahwa mengenai surat dari *BAHRUL ILMI YAKUP & PARTNERS* Nomor: 110/PILO/XI/2022 tertanggal

Halaman 38 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



9 November 2022 (*Vide* Bukti T-4.H) kepada Panitera Pengadilan Negeri Palembang yang pada intinya menyatakan secara sukarela menyerahkan tanah dan bangunan obyek eksekusi, Turut Terbanding I telah menegaskan dalam Surat PT. Amen Mulia kepada Dr. Bahrul Ilmi Yakup, S.H., M.H., C.G.L., Nomor: 04/AM-PLG/IV/2023, tanggal 12 April 2023 (*Vide* Bukti TT1.8), bahwa tindakan tersebut nyata-nyata telah bertentangan dengan kepentingan hukum Turut Terbanding I dan bertentangan dengan maksud dan tujuan dari pemberian kuasa dari Turut Terbanding I kepada BAHRUL ILMI YAKUP & PARTNERS dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2022 (*Vide* Bukti TT1.10), karena surat kuasa khusus tersebut diberikan khusus untuk mengajukan perlawanan atau permohonan pembatalan dan/atau pengangkatan sita eksekusi terhadap beberapa penetapan eksekusi, salah satunya Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/ PN.Plg tertanggal 15 September 2022 tentang Eksekusi Lanjutan. Dengan demikian, Alat Bukti Surat Terbanding Nomor T-4.H merupakan alat bukti yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum dan oleh karena itu patut diabaikan. Kantor Hukum BAHRUL ILMI YAKUP & PARTNERS bukanlah dan tidak pernah menjadi Kuasa Hukum Pembanding, sehingga sama sekali tidak mempunyai kuasa/kewenangan untuk menyerahkan aset milik Pembanding kepada siapapun.

- e) Bahwa dengan demikian, jikapun benar terjadi tindakan BAHRUL ILMI YAKUP & PARTNERS selaku penerima kuasa dari Turut Terbanding I secara sukarela telah menyerahkan tanah dan bangunan obyek eksekusi, maka perbuatan tersebut merupakan tindakan diluar kuasa yang diberikan dan telah melampaui serta melanggar kuasa yang diberikan. Tindakan ini tidak dibenarkan dan

Halaman 39 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



merupakan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi untuk aset-aset yang telah menjadi dasar penetapan objek eksekusi dari sebuah putusan pengadilan, tentunya harus benar-benar memperhatikan perkembangan/keadaan faktual dan keadaan yuridis atas objek-objek eksekusi.

- f) Bahwa sudah seharusnya pihak-pihak yang menerima penyerahan sukarela atas tanah dan bangunan milik Pembanding tersebut harus memeriksa, meneliti, dan mempelajari dengan sungguh-sungguh apakah pihak yang menyerahkan dengan sukarela tersebut mempunyai legalitas (seperti namun tidak terbatas pada surat kuasa) untuk melakukan penyerahan sukarela dari pihak yang berhak memberikan kuasa penyerahan sukarela dimaksud.
- g) Bahwa dengan telah dilakukannya eksekusi atas tanah dan bangunan ruko milik Pembanding tersebut, sudah pasti telah mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Pembanding. Kerugian materiil yang diderita berupa potensi kerugian bisnis atas aset tanah berikut bangunan sebesar Rp 1.425.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil berupa hilangnya nama baik dan beban moral, khususnya di mata pelaku usaha dan dunia perbankan yang diperkirakan mencapai Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).
- h) Bahwa dengan kerugian baik materiil maupun immateriil yang dialami Pembanding, sesuai dengan maksud ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, sudah seharusnya secara hukum Terbanding bertanggungjawab memberikan ganti kerugian kepada Pembanding.
- g. Bahwa dikarenakan Terbanding telah melakukan perusakan/perobohan terhadap hak milik Pembanding berupa tanah dan bangunan ruko di atasnya, maka untuk

Halaman 40 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



mengembalikan hak-hak Pemanding tersebut, sudah sewajarnya Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan menghukum Terbanding dan siapapun yang mendapatkan hak darinya, untuk membongkar pagar-pagar pembatas dalam bentuk apapun yang menghalangi Pemanding menuju ke tempat tanah objek perkara hak milik Pemanding seluas 65 m².

- h. Bahwa dikarenakan Pengadilan Negeri Palembang dan Terbanding telah melakukan Eksekusi terhadap hak milik Pemanding berupa tanah dan bangunan ruko di atasnya, maka untuk mengembalikan hak-hak Pemanding tersebut, sudah sewajarnya Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan menghukum Terbanding dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Pemanding, tanah obyek perkara milik Pemanding, dan menghukum Terbanding untuk membangunkan kembali ruko 3 (tiga) lantai milik Pemanding yang terletak di Desa/Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan, yang telah dirobuhkan Terbanding.
- i. Bahwa oleh karena dikhawatirkan Terbanding tidak bersedia mengganti kerugian kepada Pemanding atas Putusan dalam perkara *a quo*, agar Gugatan Penggugat/Pemanding tidak sia-sia dan *illusoir*, sudah seharusnya diletakkan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) terhadap:
 - 1) Aset milik Terbanding, berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di jalan Jalan Sumpah Pemuda Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I Palembang.
 - 2) Terutama dan terpenting adalah mohon diletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa berupa tanah berikut bangunan ruko seluas 65 m² (enam puluh lima meter persegi) di atasnya yang merupakan hak milik Pemanding berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4500 yang



beralamat dan dikenal sebagai Jalan Akses Poros Ampera
Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang.

- j. Bahwa karena Gugatan Penggugat/Pembanding berdasarkan pada fakta-fakta serta bukti-bukti yang tidak diragukan kebenarannya, maka sudah sewajarnya Majelis Hakim yang Mulia menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III melakukan Bantahan, Banding dan Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).
- k. Bahwa agar Terbanding melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, Pembanding mohon agar Terbanding dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Terbanding lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Terbanding melaksanakan kewajibannya.
- l. Bahwa dengan demikian jelas secara terang benderang Gugatan Pembanding dalam perkara *a quo*, bukan terkait dengan persoalan jual beli (sah tidaknya jual beli, tata cara dan prosedur jual beli, objek jual beli dan lain-lain), namun terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum atas perobohan bangunan ruko milik Pembanding. Subjek Hukum pelaku perobohan ruko milik Pembanding jelas-jelas dan nyata-nyata adalah Terbanding, bukan Turut Terbanding I. Fakta ini gagal dipahami oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang cenderung mencari celah untuk menjatuhkan putusan yang menyimpang dari hukum.

Berdasarkan uraian-uraian di atas yang didasarkan pada fakta-fakta hukum di persidangan, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah khilaf, keliru, dan cacat hukum.

III. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana Pembanding uraikan di atas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang

Halaman 42 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



berkenan memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

- A. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding
- B. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 292/Pdt.G/2022/PN.Plg Tanggal 18 Juli 2023;
- C. DALAM EKSEPSI
 1. Menolak Eksepsi Tergugat (Terbanding) dan Turut Tergugat II (Turut Terbanding II) untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan menerima Gugatan Penggugat (Pembanding) seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat (Pembanding) dapat diterima.
- D. DALAM POKOK PERKARA
 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan, Replik, Alat Bukti Surat, Kesimpulan, dan Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah Jual Beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I, berupa tanah seluas 65 m² (enam puluh lima meter persegi) berikut bangunan Ruko di atasnya, beralamat dan/atau dikenal dengan Jalan Akses Poros Ampera Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Desember 2005 Nomor 588/2005, yang dibuat oleh dan di hadapan Alia Ghanie S.H, Notaris/PPAT di Palembang.
 3. Menyatakan sah atas perubahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3680 menjadi Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 4500 Kelurahan Lima Belas Ulu, atas nama Pembanding TJIN LIE FA (VILLIA HARDI) yang diterbitkan oleh Turut Terbanding III/Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.
 4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 4500 Kelurahan Lima Belas Ulu, atas nama Pembanding TJIN LIE FA (VILLIA HARDI) yang diterbitkan oleh Turut Terbanding III/Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang.
 5. Menyatakan batal Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN. Plg tanggal 30 November 2018 jo. Nomor 172/PDT.G/2015/PN.Plg jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.PLG jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108 PK/Pdt/2018, dan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan

Halaman 43 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Negeri Palembang tanggal 15 September 2022, karena cacat hukum dan melanggar hak subjektif Pemandang.

6. Menyatakan Terbanding terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menghukum Terbanding untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Pemandang dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp 1.425.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah); dan
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).Total kerugian (materiil dan immateriil) sebesar Rp 16.425.000.000,- (enam belas milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang akan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palembang terhadap:
 - a. Harta (aset) milik Terbanding berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di jalan Sumpah Pemuda Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I Palembang;
 - b. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang akan diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palembang, atas objek sengketa berupa tanah berikut bangunan rujo yang berdiri di atasnya seluas 65 m² (enam puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, beralamat di jalan Akses Poros Ampera Ruko RS Blok A Nomor 02 Palembang.
9. Menghukum Terbanding dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, tanah obyek perkara milik Penggugat yang terletak di Desa/Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.
10. Menghukum Terbanding dan siapapun yang mendapat hak darinya untuk membongkar pagar-pagar pembatas dalam bentuk apapun yang menghalang-halangi Pemandang menuju ke tempat tanah



objek perkara hak milik Pembanding seluas 65 m² (enam puluh lima meter persegi).

11. Menghukum Terbanding untuk membangun kembali Ruko 3 (tiga) lantai milik Pembanding yang telah dirobohkan Terbanding, terletak di Desa/Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Seberang Ulu I, Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan.
12. Menghukum Terbanding untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Terbanding lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai Terbanding melunasi kewajibannya kepada Pembanding.
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan (*verzet*), Banding, dan Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).
14. Menghukum Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III agar mematuhi putusan dalam perkara ini.
15. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon Putusan yang arif, bijaksana, dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang telah memutus Perkara Perdata Nomor 292/Pdt.G/2022/PN.PLg tanggal 18 Juli 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

“MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ovankelijg verklaard*)

Halaman 45 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.695.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).”
- 2. Bahwa putusan *Judex factie* pada pengadilan tingkat pertama telah tepat dan benar dengan pertimbangan-pertimbangan yang didasari hukum dan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.
- 3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 292/Pdt.G/2022/PN.Plg., tanggal 18 Juli 2023, yang diminta Banding oleh Pembanding, telah sesuai dan tepat dalam penerapan hukum dan perundang-undangan yang berlaku yang mana telah mencerminkan Azas Keadilan dan Kepastian Hukum, serta kemanfaatan, oleh karena itu Permohonan Banding dari Pembanding haruslah dinyatakan ditolak .
- 4. Bahwa secara substantif semua alasan keberatan yang diajukan Pembanding dibaginya ke dalam 2 (dua) bagian, yang mana masing-masing merupakan pengulangan atas semua dalil-dalil Gugatan dan Replik dari Pembanding tersebut yang sesungguhnya telah diperiksa dan dinilai serta dipertimbangkan dengan cermat, tepat, dan benar oleh majelis hakim pada pengadilan tingkat pertama, maka oleh karena itu sudah sepatutnya secara hukum, keberatan-keberatan dari Pembanding/Penggugat dinyatakan ditolak atau dikesampingkan. Namun demikian, Terbanding tetap akan memberikan tanggapan dan/atau bantahan atas keberatan-keberatan yang tertuang dalam Memori Banding dari Pembanding yang dianggap perlu oleh Terbanding, sebagai berikut;

I. Bantahan atas Tanggapan Pembanding Terhadap Pertimbangan Hukum
“DALAM EKSEPSI”

- 1) Bahwa Pembanding dalam membaca dan / atau mencoba memahami suatu pendapat ahli terlalu menggunakan kaca mata kudanya, sehingga hanya terfokus pada satu titik dan mengabaikan berbagai fakta-fakta hukum lain yang telah terbukti di persidangan.
- 2) Bahwa jelas diterimanya / dikabulkannya eksepsi Terbanding semula Tergugat mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat *Error in Persona* oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan berdasar. Sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menyatakan bahwa Pembanding hanya

Halaman 46 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



memiliki hubungan hukum dengan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I. Pertimbangan demikian juga selaras dengan ilustrasi pendapat Yahya Harahap yang Pembanding sampaikan sendiri dalam Memori Bandingnya pada halaman 6 ;

“misalnya terjadi perjanjian jual-beli antara A dan B, lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A....”

Bahwa pada faktanya, peristiwa hukum atas obyek perkara berawal dari Ikatan / Perjanjian Jual-Beli yang terjadi hanya di antara Pembanding dengan Turut Terbanding I, sehingga jelas Terbanding tidak memiliki hubungan hukum dengan Pembanding.

- 3) Bahwa dikarenakan uraian-uraian tanggapan Pembanding atas pertimbangan hukum dalam eksepsi banyak mengandung materi yang melebar ke bahasan pokok perkara yang mana akan Terbandinganggapi secara terpisah pada bagian selanjutnya dalam Kontra Memori Banding ini, maka untuk menghindari penulisan dan jawaban yang berulang-ulang, Terbanding telah menyimpulkan 3 kritik atau alasan utama Pembanding yang menjadi bantahan atas pertimbangan hakim dalam menerima atau mengabulkan eksepsi Terbanding yang juga akan Terbandinganggapi satu per satu, yaitu antara lain :

A. Pembanding Tetap Menyangkakan Terbanding Semula Tergugat Sebagai Pihak Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Telah Merampas Dan Merobohkan Bangunan Ruko Milik Pembanding.

Terhadap persangkaan Pembanding di atas akan Terbanding bantah dananggapi sebagai berikut :

- Sebagaimana telah Terbanding uraikan di dalam Jawaban dan Duplik Terbanding sebelumnya, bahwa Terbanding tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Terbanding tidak pernah merampas objek sengketa dari Pembanding.

Halaman 47 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- Bahwa obyek sengketa adalah bagian hak Terbanding yang sedari awal harus diserahkan oleh Turut Terbanding I kepada Terbanding. Hak Terbanding tersebut kemudian telah dibuktikan, diakui kebenarannya, dan diperkuat oleh Putusan MA RI No. 87/K/PDT/2017. Sehingga, penguasaan / kepemilikan Terbanding atas obyek sengketa adalah murni sebagai konsekuensi hukum atas pemenuhan Amar *Condemnatoir* Putusan MA RI No. 87/K/PDT/2017 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) dan berdasarkan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Palembang tanggal 15 September 2022
- Bahwa setelah selesainya seluruh rangkaian eksekusi tanpa adanya perlawanan pihak ketiga, serta didukung dengan adanya penyerahan secara sukarela oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, maka objek eksekusi sepenuhnya telah sah dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding sehingga menjadi hak Terbanding dan karenanya Terbanding bebas mengelola obyek eksekusi yang dimiliki dan dikuasainya tersebut.
- Bahwa sebagaimana pendapat Abdul Kadir Muhammad, Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan tersebut. Suatu Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai 3 (tiga) kekuatan hukum, yaitu :
 1. kekuatan mengikat
 2. kekuatan pembuktian, dan
 3. kekuatan eksekutorial.Putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan sendirinya mengikat dan apa yang diputus oleh Hakim dianggap benar, serta pihak-pihak wajib mematuhi putusan tersebut.



- Bahwa Putusan MA RI No. 87/K/PDT/2017 adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dengan amar diktumnya yang bersifat *condemnatoir* dimana turut mengikat pihak ketiga, yang berbunyi : “Menghukum pembanding/ semula tergugat (PT. Amen Mulia) dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. Amen Mulia untuk menyerahkan kepada terbanding/ semula penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 M2 (55,23 Ha).....”.

Maka, putusan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial terhadap Pembanding, dan sudah sepatutnya bagi Pembanding untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (vide Bukti P-2) kepada Terbanding.

B. Turut Terbanding I Tidak Dapat Dipersalahkan Karena Jual Beli Objek Sengketa Telah Dilakukan Secara Benar Dan Sah.

Terhadap argumen Pembanding di atas akan Terbanding bantah dan tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding telah melakukan perjanjian jual-beli dengan Turut Terbanding I yang diwakili oleh Muhamdsjah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA, pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta jual-beli Nomor 588/2005 atas obyek sengketa berupa tanah berikut bangunan ruko di atasnya seluas 65 m².
- Bahwa Pasal 2 dalam Akta Jual-Beli No. 538/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie S.H., tersebut berbunyi :

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

Adalah muatan pasal yang jelas-jelas mengatur dan mengikat Turut Terbanding I selaku Pihak Pertama yang menjual obyek

Halaman 49 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



jual-beli di dalam perjanjian jual-beli tersebut.

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

- Selain itu, Bahwa karena obyek sengketa dalam perkara ini merupakan bagian hak Terbanding yang seharusnya telah diserahkan oleh Turut Terbanding I kepada Terbanding pada tahun 2002, maka sepatutnya sebelum terjadinya pembagian dan penyerahan tersebut, Turut Terbanding I tidaklah berhak memperjual-belikannya kepada Pihak manapun termasuk Pembanding pada tahun 2005. Oleh karena itu, jual-beli atau pemindah tangan yang dilakukan oleh Turut Terbanding I dengan pihak manapun atas bagian hak Terbanding adalah tidak sah dan batal demi hukum (*nietegheid*).
- Bahwa Turut Terbanding I tidak memiliki kesadaran hukum atas tanggung jawabnya selaku Penjual terhadap Pembanding yang telah membeli obyek sengketa darinya, karena selama persidangan bahkan sampai tereksekusinya obyek sengketa, Turut Terbanding I tidak mengupayakan pelepasan obyek sengketa yang telah diperjual-belikannya tersebut dari obyek eksekusi, tetapi malah menyerahkannya secara sukarela untuk dieksekusi melalui Surat Kuasa Hukumnya Sdr. Dr. Bahrul Ilmi Yakub, S.H., M.H., CGL., dengan surat no. 110/PILO/XI/2022 tanggal 09 November 2022.

Halaman 50 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Turut Terbanding I telah memenuhi kualifikasinya sebagai Penjual yang tidak beritikad baik, karena telah menjualkan objek sengketa yang harusnya telah diserahkan kepada Terbanding sedari awal. Perbuatan Turut Terbanding I tersebut telah jelas merupakan satu-satunya perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada Pemanding.

C. Dengan Mengutip Banyak Pendapat Ahli Hukum Dan Yurisprudensi, Pemanding Berpendapat Bahwa Penggugatlah Yang Lebih Mengetahui Siapa Pihak Yang “Dirasa” Telah Melanggar Haknya Dan Merugikan Dirinya, Sehingga Pertimbangan Hakim Atas Eksepsi Error In Persona Adalah Pertimbangan Yang Keliru.

Terhadap argumen Pemanding di atas akan Terbanding bantah dananggapi sebagai berikut :

- Sangat disayangkan, bahwa dari sekian banyaknya pendapat Ahli Hukum dan Yurisprudensi yang Pemanding kutip, namun Pemanding masih gagal memahami konteks keseluruhannya.
- Bahwa benar, Pemanding selaku Penggugat semulanya dapat memilih siapa pihak yang akan dijadikannya sebagai Tergugat. Sebagaimana pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek pada halaman 3 menyebutkan ;

“Penggugat adalah seseorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim”.

Namun, dari kutipan dan uraian tersebut di atas tidaklah serta merta dapat diartikan bahwa Penggugat memiliki kebebasan yang sifatnya mutlak dalam menentukan siapa yang dapat digugatnya.

- Lebih lanjut, seharusnya dapat dipahami bahwa penggunaan kata “merasa” dan “dirasa” pada kutipan tersebut di atas

Halaman 51 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



adalah untuk memberikan ruang koreksi / penilaian bagi Majelis Hakim dalam melihat apakah pihak yang digugat benar sesungguhnya melanggar hak penggugat atau tidak.

- Selain itu, masih di dalam bukunya pada halaman 3 Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., juga turut menerangkan bahwa perkataan “merasa” dan “dirasa” diberikan tanda petik, sengaja dipakai disini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Tergugat.
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 546 K/Sip1970 tertanggal 28 Oktober 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971, karena Majelis Hakim pada pengadilan tingkat pertama tidak ada menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat. Majelis Hakim pada pengadilan tingkat pertama berdasarkan pertimbangan hukumnya yang benar dan berdasar, hanya memutuskan bahwa Terbanding (semula Tergugat) yang Pembanding (semula Penggugat) “rasa” sebagai pihak yang melanggar haknya, ternyata pada pada faktanya bukanlah pihak sesungguhnya melanggar hak Tergugat, sehingga gugatan Pembanding menjadi *Error in Persona*.

II. Bantahan atas Tanggapan Pembanding Terhadap Pertimbangan Hukum “DALAM POKOK PERKARA”

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding sepanjang tidak merugikan kepentingan dari Terbanding.
2. Bahwa apa yang telah Terbanding kemukakan pada bagian “DALAM EKSEPSI” sebelumnya, mohon juga dianggap termasuk dalam bagian pembahasan “DALAM POKOK PERKARA” ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lainnya.

Halaman 52 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



3. Bahwa sehubungan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Perkara Perdata Nomor 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023 yang pada pokoknya menyatakan ; “..... maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi,dst”, adalah pertimbangan hukum yang sudah tepat.
Tidak dipertimbangkannya lagi pokok perkara, bukan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak teliti atau gagal memenuhi peranannya dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara. Pembanding dan kuasa hukumnya harusnya paham, bahwa apabila salah satu eksepsi Terbanding / Tergugat dikabulkan, maka konsekuensinya adalah pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).
4. Bahwa dikarenakan Pembanding mengabaikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan tetap bersikeras menuntut pemeriksaan gugatan Pembanding dalam Pokok Perkara. Maka Terbanding akan tetap memberikan jawaban / sanggahan terhadap dalil-dalil tersebut.
5. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding pada angka 2 dalam Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “Dalam Pokok Perkara” dimulai dari huruf c sampai dengan huruf e adalah dalil yang keliru dan mengada-ada / tidak berdasar. Penilaian tersebut didasarkan dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa sudah sepatutnya dan selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan tidak dapat diterima dalil dari Pembanding dikarenakan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Pembanding / Penggugat *Error In Persona* sudah tepat dan benar.
 - b. Bahwa meskipun Putusan Pengadilan Nomor 292/Pdt.G/2022/PN.Plg mengabulkan eksepsi Terbanding / Tergugat, bukan berarti Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan. Perlu diingat, bahwa

Halaman 53 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



proses pemeriksaan di persidangan tetap berlangsung dengan pemeriksaan acara biasa sebagaimana alur penyelesaian perkara melalui pengadilan, sehingga ada proses pembuktian yang dilakukan dalam pemeriksaan perkara guna menambah keyakinan hakim dalam menilai dan mempertimbangkan perkara tersebut.

- c. Bahwa pertimbangan hukum Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Putusan Pengadilan Nomor 292/Pdt.G/2022/ PN. Plg yang menyatakan Gugatan Pembanding / Penggugat *Error In Persona* adalah sebagai berikut:
- 1) Bahwa Pembanding / Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m² beserta bangunan ruko di atasnya melalui jual-beli yang dilakukan Pembanding / Penggugat dengan Muhamjah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA (Turut Terbanding I / Turut Tergugat I) pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris / PPAT Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli No. 588/2005 dan berdasarkan jual-beli tersebut Pembanding / Penggugat selaku pembelinya memiliki hubungan hukum dengan dengan Turut Terbanding I / Turut Tergugat I selaku Penjual. Maka sebagai Penjual Turut Terbanding I / Turut Tergugat I memiliki tanggung jawab atas objek yang diperjual-belikannya. Sehingga jelas Pembanding / Penggugat dalam hal ini telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Terbanding / Tergugat yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Terbanding I / Turut Tergugat I;
 - 2) Bahwa sebidang tanah seluas 65 M2 (enam puluh lima meter persegi) berikut bangunan ruko yang berdiri di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, tanah ruko tersebut dibeli oleh Pembanding / Penggugat dari PT. AMEN MULIA (Turut Terbanding I / Turut Tergugat I) yang diwakili oleh Muhamjah Lindy dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT.

Halaman 54 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



AMEN MULIA, yang kemudian telah terjadi perkara antara Terbanding / Tergugat dengan Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, yang dimenangkan oleh Terbanding / Tergugat sehingga terjadi eksekusi termasuk objek perkara;

- 3) Bahwa oleh karena terjadinya peristiwa hukum atas objek perkara ini berawal dari hubungan hukum antara Pembanding / Penggugat dengan Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, Maka Turut Terbanding I / Turut Tergugat I yang dijadikan sebagai Tergugat yang memiliki Tanggung Jawab atas objek serta tidak tertutup kemungkinan pihak lain sebagai Turut Tergugat, dengan demikian pengadilan sependapat dengan Terbanding / Tergugat, maka eksepsi dapat dikabulkan.
- d. Bahwa pertimbangan yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Pertama pada angka 2 huruf c di atas telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan dan Yang Mulia Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat. Hal tersebut didasarkan oleh:
 - 1) Bahwa Terbanding adalah Pemilik Sah dari objek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 172/PDT.G/2015/PN.Plg tanggal 29 Maret 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor: 64/PDT/2016/ PT PLG tanggal 12 Agustus 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 87 K/ PDT/2017 Tanggal 6 Maret 2017 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022;
 - 2) Bahwa kepemilikan Terbanding berdasarkan putusan dan penetapan tersebut diatas adalah akibat yang timbul dari sengketa antara Terbanding dengan Turut Terbanding I dikarenakan Turut Terbanding I tidak bersedia menyerahkan bagian yang menjadi hak Terbanding terkait hasil Proyek Reklamasi sejak tahun 2002;

Halaman 55 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- 3) Bahwa kemudian Turut Terbanding I justru menjual obyek sengketa yang seharusnya menjadi bagian milik Terbanding kepada Pembanding pada tahun 2005, padahal seharusnya objek tersebut tidak boleh diperjual-belikan sebelum adanya pembagian kepada Terbanding.
- 4) Bahwa kemudian Pembanding memperoleh hak atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m² beserta bangunan ruko di atasnya melalui jual-beli yang dilakukannya dengan Muhamsjah Lindy selaku Direktur PT. AMEN MULIA (Turut Terbanding I / Turut Tergugat I) pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris / PPAT Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli No. 588/2005, maka berdasarkan jual-beli tersebut Pembanding selaku pembeli hanya memiliki hubungan hukum dengan Turut Terbanding I selaku Penjual, dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Terbanding.
- 5) Bahwa terkait kewajiban Turut Terbanding I untuk menyerahkan bagian hak hasil reklamasi yang diperolehnya kepada Terbanding, dan Turut Terbanding I sepatutnya tidak melakukan jual-beli atas bagian hasil reklamasi tersebut sebelum tunainya atau selesainya kewajiban Turut Terbanding I kepada Terbanding adalah fakta yang telah dibuktikan, dibenarkan, dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 87 K/ PDT/2017 yang telah berkekuatan hukum tetap.
- 6) Bahwa terjadinya eksekusi terhadap objek sengketa, sehingga objek sengketa secara sah dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding tersebut, selain karena merupakan konsekuensi hukum dari pemenuhan atau pelaksanaan amar *condemnatoir* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 87 K/ PDT/2017 yang berkekuatan hukum tetap, tetapi juga menjadi bukti kelalaian Turut Terbanding I sebagai Penjual, karena telah menjual objek yang tidak dapat dikuasai oleh Pembeli dengan aman dan tenteram.

Halaman 56 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

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)



- 7) Bahwa perbuatan Turut Terbanding I tersebut adalah perbuatan yang salah dan merugikan, baik terhadap Pemanding maupun Terbanding. Maka berdasarkan hubungan hukum antara Pemanding dengan Turut Terbanding I selaku Pembeli dan Penjual sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 dibuat di hadapan Notaris / PPAT Alia Ghanie S.H., Pemanding selaku pembeli seharusnya menuntut ganti kerugian kepada Turut Terbanding I selaku penjual yang tidak beritikad baik dan gagal memenuhi kewajibannya, sehingga jelas dan tepat jika gugatan Pemanding dinyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai gugatan yang *error in persona*.
 - 8) Bahwa Pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim pada tingkat pertama juga telah sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap di dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Jakarta : Sinar Grafika, halaman 111) yang menjelaskan : *error in persona* adalah cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat.
6. Bahwa dalil Memori Banding Pemanding pada angka 2 huruf F dalam Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “Dalam Pokok Perkara” dimulai dari Angka 1 sampai dengan angka 6 adalah dalil yang keliru dan telah jelas terbantahkan serta tidak terbukti pada Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolak dalil dari Pemanding. Hal tersebut didasarkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a. Bantahan Terhadap Dalil Mengenai “Jual Beli dan Kepemilikan Objek Sengketa”.
 - 1) Bahwa Pemanding masih menolak kebenaran dan tidak memahami bahwa sesungguhnya Pemilik yang SAH atas Objek Sengketa adalah Terbanding;

Halaman 57 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- 2) Bahwa sebagaimana yang telah Terbanding uraikan sebelumnya, bahwa Terbanding adalah Pemilik Sah dari objek sengketa berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Palembang Nomor: 172/PDT.G/2015/PN.Plg tanggal 29 Maret 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor: 64/PDT/2016/ PT PLG tanggal 12 Agustus 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 87 K/ PDT/2017 Tanggal 6 Maret 2017 dan telah dieksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022;
- 3) Bahwa eksekusi terhadap Objek Sengketa sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022 adalah didasarkan oleh Amar *Condemnatoir* Putusan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 87 K/ PDT/2017 Tanggal 6 Maret 2017 yang berbunyi :

“...3. Menghukum Pembanding/semula Tergugat (PT. AMEN MULIA) dan siapa pun yang mendapat hak dari pada PT. AMEN MULIA untuk menyerahkan kepada Terbanding/semula Penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 m² (55,23 Ha) yang bebas dari segala perikatan dari tanah yang menjadi bagiannya PT. AMEN MULIA.....dst.”

Dikarenakan telah jelas dan terangnya isi muatan diktum amar *condemnatoir* tersebut yang mengandung kalimat “dan siapa pun yang mendapat hak dari pada PT. AMEN MULIA.”, maka Amar Putusan Pengadilan tersebut juga turut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan bernilai eksekutorial terhadap Pembanding yang memperoleh hak

Halaman 58 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dari Turut Terbanding I (PT. AMEN MULIA).

- 4) Bahwa seluruh rangkaian kegiatan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022, telah dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai peraturan yang berlaku tanpa adanya hambatan dan perlawanan dari pihak ketiga, bahkan proses eksekusi termasuk eksekusi obyek sengketa tersebut telah memperoleh penyerahan secara sukarela dari Turut Terbanding I, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi tersebut kemudian obyek eksekusi diserahkan terimakan kepada Terbanding;
- 5) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4500 atas nama Pembanding TJIN LIE FA (VILLIA HARDI) merupakan peningkatan dari SHGB No. 3680 yang merupakan pecahan atau turunan hak dari salah satu obyek eksekusi yaitu SHGB No. 1877, maka berdasarkan Amar *Condemnatoir* Putusan MA RI No. 87 K/Pdt/2017, harus diserahkan Pembanding kepada Terbanding.
- 6) Bahwa Pembanding juga tidak memahami, bahwa Pasal 2 dalam Akta Jual-Beli No. 538/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie S.H., yang berbunyi :

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

Adalah muatan pasal yang jelas-jelas mengikat Turut Terbanding I selaku Pihak Pertama yang menjual obyek jual-beli di dalam perjanjian jual-beli tersebut. Dari muatan pasal ini juga jelas bahwa Pembanding hanya memiliki

Halaman 59 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



hubungan hukum dengan Turut Terbanding I dan sebagai penjual (Pihak Pertama) dalam Akta Jual Beli tersebut, Turut Terbanding I memiliki tanggung jawab atas objek yang diperjual-belikannya.

- b. Bantahan Terhadap Dalil mengenai “Pembeli yang Beritikad Baik”
- 1) Bahwa dalam jual beli bukan hanya Pembeli yang harus beritikad baik, tetapi Penjual sebagai pihak dalam perjanjian jual beli juga harus memiliki itikad baik.
 - 2) Bahwa objek jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I merupakan objek sengketa yang seharusnya telah diserahkan oleh Turut Terbanding I kepada Terbanding sejak tahun 2002 berdasarkan pembagian hasil Proyek reklamasi yang dilakukan pada tahun 1997 dan objek tersebut tidak boleh diperjual-belikan kepada pihak manapun oleh Turut Terbanding I sebelum selesainya pembagian hak masing-masing pihak.
 - 3) Bahwa dengan menjualkan objek sengketa yang masih belum jelas atau selesai pembagian haknya, berarti Turut Terbanding I secara sadar telah memperjual-belikan objek yang memiliki resiko atau potensi sengketa hukum di kemudian hari.
 - 4) Bahwa sebagai Penjual, perbuatan Turut Terbanding I seharusnya tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan Pasal 1471, Pasal 1474 dan Pasal 1491 KUHPerdara, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut :
 - Pasal 1471 KUHPer : *“Jual Beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.*



- Pasal 1474 KUHPer : *“Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.”*
- Pasal 1491 KUHPer : *“Penanggungan yang menjadi kewajiban Penjual terhadap Pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian ini.”*

Berdasarkan uraian isi pasal-pasal tersebut di atas, terlihat jelas Turut Terbanding I sebagai Penjual telah gagal memenuhi isi pasal dan kewajibannya sebagai Penjual, dimana Turut Terbanding I telah menjual barang yang terdapat hak orang lain di atasnya, dan Turut Terbanding I juga telah gagal menjamin penguasaan barang secara aman dan tenteram bagi Pembeli atau Pemanding, karena obyek jual-beli sekarang menjadi obyek sengketa.

- 5) Bahwa Turut Terbanding I tidak memenuhi tanggung jawabnya sebagai Penjual dalam membela dan mempertahankan “hak” Pemanding atas obyek sengketa yang dibelinya, dimana pada saat eksekusi objek sengketa, seharusnya Turut Terbanding I berupaya untuk memberitahukan bahwa objek yang akan dieksekusi sudah tidak lagi di dalam penguasaannya dikarenakan telah dijual kepada Pemanding dan bukan menyerahkannya secara sukarela melalui kuasa hukumnya yaitu pada kantor Palembang International Law Office (PILO) Bahrul Ilmu Yakup & Partner dengan mengirimkan surat kepada Pengadilan Negeri Palembang dengan Surat Nomor 110/PILO/XI/2022 Tanggal 9 November 2022 Perihal: Pelaksanaan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Lanjutan Tanggal 15 September 2022.



- 6) Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Perkara Perdata No. 292/Pdt.G/2022/PN.Plg, bahwa terjadinya peristiwa hukum atas obyek sengketa ini berawal dari hubungan hukum antara Pembanding dengan Turut Terbanding I selaku Pembeli dan Penjual obyek sengketa, dan karena Penjual memiliki tanggung jawab atas obyek yang dijualnya, maka Turut Terbanding I sebagai penjual yang lalai dan tidak beritikad baik yang seyogyanya digugat dan dimintakan untuk ganti kerugian.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sangat terlihat jelas bahwa Turut Terbanding I bukanlah sebagai penjual yang beritikad baik, hal tersebut terbukti dengan Turut Terbanding I yang tidak bersedia menyerahkan objek sengketa kepada Terbanding dan justru menjualnya kepada Pembanding, sehingga terjadi perkara antara Turut Terbanding I dengan Terbanding yang berakhir dengan terkena eksekusinya objek sengketa. Perbuatan Turut Terbanding I jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Pembanding.

c. Bantahan Terhadap Dalil Mengenai “Putusan Pengadilan dan Penetapan Eksekusi”.

- 1) Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 87 K/PDT/2017 Tanggal 6 Maret 2017 berbunyi :

“Mengadili:

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

Halaman 62 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

A. Primer:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding/ semula Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Pembanding/ semula Tergugat (PT. Amen Mulia) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding/ Semula Penggugat.
 3. Menghukum pembanding/ semula tergugat (PT. Amen Mulia) dan siapapun yang mendapat hak dari pada PT. Amen Mulia untuk menyerahkan kepada terbanding/ semula penggugat tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 M2 (55,23 Ha) yang bebas dari segala perikatan dari tanah yang menjadi bagiannya PT. Amen Mulia, berdasarkan Berita Acara Rapat Likuidator PT. Taman Ogan Permai tanggal 21-09-2002 yang luasnya 1.841.323,120 M2 (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu tiga ratus dua puluh tiga koma seratus dua puluh meter persegi), yang harus diserahkan kepada Terbanding/ Semula Penggugat (Ir. H. Ahmad Aman Astra Ramli, SE) adalah sebagai berikut: ... dst
- 2) Bahwa benar atas dasar putusan kasasi Nomor 87 K/PDT/2017 tanggal 6 Maret 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, kemudian diajukan permohonan eksekusi oleh Terbanding / Tergugat, sebagaimana penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN Plg, Tanggal 24 Agustus 2017 dan Berita Acara Eksekusi Masing-Masing sebagai berikut:

Halaman 63 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



a) Berita acara eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN Plg tanggal 11 September 2017, Luas tanah yang telah dieksekusi adalah:

- Tanah dengan SHGB No. 1877, luas tanah 41.328 M²
- Tanah dengan SHGB No. 4183, luas tanah 4.637 M²
- Tanah dengan SHGB No. 4862, luas tanah 39.639 M²

Jumlah..... luas tanah 85.604 M²

b) Berita acara eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN Plg tanggal 12 September 2017, Luas tanah yang telah dieksekusi adalah:

- Tanah dengan SHGB No. 2564/3699, luas 120.206 M²;

c) Berita acara eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN Plg tanggal 13 September 2017, Luas tanah yang telah dieksekusi adalah:

- Tanah dengan SHBG No. 2566, Luas Tanah 38.315 M²
- Tanah dengan SHBG No. 2595, Luas Tanah 195.832 M²

Jumlah.....luas tanah 236.147 M²

d) Berita acara eksekusi Nomor 4/172/Pdt.G/2015/Eks/2017/PN Plg tanggal 14 September 2017, Luas tanah yang telah dieksekusi adalah:

- Tanah dengan SHGB No. 2563 luas tanah 9887 M²

Dengan demikian tanah yang telah dieksekusi dan sudah diserahkan kepada Terbanding / Tergugat adalah seluas 451.844,000 M² dan masih terdapat kekurangan seluas 100.552,936 M² (10,55 Ha).

Halaman 64 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- 3) Bahwa dikarenakan eksekusi belum selesai, kemudian Ketua Pengadilan Negeri Palembang meminta Petunjuk Ketua Kamar Perdata Mahkamah Agung RI dan Mahkamah Agung RI akhirnya mengeluarkan petunjuk berdasarkan Surat Nomor 01/ Tuaka/ PDT/VII/ 2018 Tanggal 4 Juli 2018.
- 4) Bahwa berdasarkan surat petunjuk tersebut kemudian dilakukan eksekusi lanjutan sebagaimana Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg jo. Nomor 64/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022 dengan terlebih dahulu dilaksanakannya konstatering (pencocokan) oleh Pengadilan Negeri Palembang sebagaimana Pedoman Eksekusi dari Dirjen Badan Peradilan Umum MARI.
- 5) Bahwa setelah dilakukannya konstatering (pencocokan) oleh Pengadilan Negeri Palembang, kemudian dilakukan eksekusi riil yang pada pelaksanaannya itu pula Kuasa Hukum Turut Terbanding I pada saat itu yaitu Dr.Bahrul Ilmu Yakup,SH,MH,CGL berkirim surat kepada Pengadilan Negeri Palembang dengan Surat Nomor 110/PILO/XI/2022 Tanggal 9 November 2022 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Turut Terbanding I *Secara Sukarela menyerahkan tanah dan bangunan obyek eksekusi.*
- 6) Bahwa dengan adanya penyerahan secara sukarela sebagaimana Surat Nomor 110/PILO/XI/2022 Tanggal 9 November 2022 tersebut dan atas penyerahan tersebut telah disetujui oleh Terbanding maka objek eksekusi tersebut tidak perlu dilakukan pembongkaran. Sehingga dengan telah diserahkannya objek sengketa kepada Terbanding, maka sepenuhnya objek sengketa menjadi milik Terbanding dan Terbanding memiliki hak dan kebebasan untuk mengelola objek sengketa.

Halaman 65 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

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)



- 7) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat terlihat jelas bahwa Penetapan Eksekusi lanjutan tertanggal 15 September 2022 adalah sah dan tidak terdapat cacat hukum seperti tuduhan dari Pembanding. Lagipula apabila Pembanding merasa keberatan dengan eksekusi tersebut, seharusnya Pembanding dahulu melakukan upaya *denden verzet* untuk membuktikan keabsahan kepemilikannya dan bukan dengan mengirimkan surat permohonan penundaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang. Sehingga dengan berlangsungnya proses eksekusi yang didukung penyerahan sukarela dan tidak adanya perlawanan dari Pembanding, maka telah jelas bahwa eksekusi yang dilakukan telah sah dan sesuai prosedur dan peraturan hukum yang berlaku.
- d. Bantahan Terhadap Dalil Mengenai "Pertentangan / Kontradiksi antara Putusan Kasasi Nomor : 87K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 dengan Putusan Kasasi Nomor : 2093 K/Pdt/2019 Tanggal 26 Agustus 2019.
- 1) Bahwa pada dasarnya Pembanding telah menyebutkan adanya pertentangan antara Putusan Kasasi Nomor: 87K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 dengan Putusan Kasasi Nomor: 2093 K/Pdt/2019 Tanggal 26 Agustus 2019. Pertentangan yang didalilkan oleh Pembanding tersebut merupakan suatu kekeliruan, dikarenakan kedua putusan tersebut adalah putusan dalam perkara yang berbeda dan dengan pihak yang juga berbeda, serta Putusan Kasasi Nomor : 2093 K/Pdt/2019 Tanggal 26 Agustus 2019 merupakan Putusan yang tidak memiliki relevansi terhadap perkara Pembanding dengan Terbanding.
 - 2) Bahwa Sistem Hukum di Indonesia menganut Asas Bebas dalam yurisprudensi yang mengandung pengertian bahwa Hakim tidak terikat pada putusan hakim terdahulu yang lebih tinggi atau yang sederajat tingkatannya, sehingga Hakim diperkenankan untuk tidak mengikuti yurisprudensi.

Halaman 66 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- 3) Bahwa dikarenakan kekuasaan kehakiman dijalankan secara merdeka dalam penyelenggaraan peradilan yang adil, maka Hakim bebas dan merdeka serta tidak dapat dipengaruhi oleh kekuasaan lainnya dalam mengadili suatu perkara, bahkan termasuk oleh sesama hakim, baik yang tidak memutus perkara tersebut atau hakim yang pernah menangani kasus serupa terdahulu. Sehingga, hal wajar dalam Peradilan di Indonesia untuk menemukan putusan-putusan pengadilan yang memiliki perbedaan satu sama lainnya, baik dalam pertimbangan hukum atau pun dalam amar putusan yang diberikan. Hal tersebut tentunya dipengaruhi banyak faktor dan bergantung pada fakta-fakta yang terungkap dipersidangan.
- 4) Bahwa dalam perkara antara Pembanding dengan Terbanding hanya memiliki kaitan dengan Putusan Kasasi Nomor : 87K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 dikarenakan atas putusan tersebut juga yang menjadi dasar perkara antara Pembanding dengan Terbanding dalam Perkara Nomor 292/Pdt.G/2022/ PN. Plg.
- 5) Bahwa kemudian berdasarkan hasil pemeriksaan dan pembuktian yang terungkap di persidangan dan telah diputus oleh Yang Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Perkara Nomor 292/Pdt.G/2022/ PN. Plg, diperoleh fakta bahwa gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah gugatan yang *error in persona* dikarenakan yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat adalah Turut Terbanding I / Turut Tergugat I (PT. AMEN MULIA) dan bukanlah Terbanding.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dalil Pembanding yang menyebutkan adanya pertentangan antara Putusan Kasasi Nomor : 87K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 dengan Putusan Kasasi Nomor : 2093 K/Pdt/2019 Tanggal 26 Agustus 2019 adalah dalil yang jelas mengada-ada dikarenakan telah terbukti Putusan Kasasi Nomor : 2093 K/Pdt/2019 Tanggal 26 Agustus

Halaman 67 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



2019 adalah putusan yang tidak memiliki kaitan dengan perkara antara Pembanding dengan Terbanding, sehingga dalil tersebut harus ditolak.

- e. Bantahan Terhadap Dalil Mengenai Pemasangan Garis Polisi (*Police Line*) dan Perobohan Ruko Milik Palembang.
- 1) Kembali Terbanding uraikan, bahwa seharusnya Pembanding dahulu melakukan upaya *denden verzet* untuk membuktikan keabsahan kepemilikannya dan bukan dengan mengirimkan surat permohonan penundaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang.
 - 2) Bahwa sehubungan dengan *Police Line*, pemasangan *Police Line* tersebut lazimnya digunakan atau dipasang pada tempat suatu kejadian perkara yang diduga telah adanya tindak pidana, sedangkan di atas obyek sengketa tersebut tidak ada suatu tindakan pidana dalam kualifikasi Pasal Pidana apapun yang dilakukan oleh Terbanding.
 - 3) Bahwa Terbanding juga menolak pemasangan *police Line* dikarenakan pemasangan Garis Polisi (*police line*) yang dilakukan oleh Pembanding adalah suatu tindakan yang sangat tidak beralasan, dikarenakan Terbanding adalah Pemilik Sah dari Obyek Sengketa berdasarkan Putusan Mahamah Agung Republik Indonesia Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 6 Maret 2017 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022. Sehingga sangat beralasan dan masuk akal untuk Terbanding menolak dengan tegas pemasangan *Police Line* di atas objek sengketa yang berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan milik Terbanding.
- f. Bantahan Terhadap Dalil Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Terbanding;

Halaman 68 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- 1) Bahwa dalil yang diuraikan oleh Pembanding pada poin angka 6 “Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Terbanding” adalah dalil yang berulang-ulang dari dalil-dalil sebelumnya.
- 2) Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tetanggal 15 September 2022 Jo Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg jo. Nomor 64/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Jo Nomor 108.PK/Pdt/2018 Jo Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Palembang tertanggal 16 Oktober 2022 Nomor W6U1/4918/HK.02/X/2022 cacat hukum dan tidak sah adalah dalil yang mengada-ada, sehingga telah jelas harus ditolak dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a) Bahwa Permohonan Eksekusi yang dilakukan oleh Terbanding tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu itikad buruk, karena permohonan eksekusi tersebut diajukan oleh Terbanding sebagai upaya untuk memperoleh haknya sebagaimana telah ditetapkan dalam Amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 87/K/PDT/2017 tanggal 6 Maret 2017 dan berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tanggal 30 November 2018 Jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022 yang telah sesuai prosedur dan aturan hukum yang berlaku.
 - b) Bahwa penetapan eksekusi tersebut juga telah sesuai dengan petunjuk Mahkamah Agung melalui Surat No. 01/Tuaka/Pdt/S/VII/2018 tanggal 04 Juli 2018 dan telah dilakukan *konstatering* (pencocokan) serta dilakukan penyerahan sukarela dari Termohon Eksekusi (Turut

Halaman 69 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Terbanding I) melalui Surat dari Kuasa Hukumnya Sdr. Dr. Bahrul Ilmi Yakub, S.H., M.H., CGL., dengan surat no. 110/PILO/XI/2022 tanggal 09 November 2022.

Berdasarkan uraian tersebut, maka telah jelas bahwa Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/217/PN.Plg tertanggal 15 September 2022 Jo Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg jo. Nomor 64/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Jo Nomor 108.PK/Pdt/2018 dan eksekusi terhadap objek sengketa berdasarkan penetapan tersebut, telah sah dan berkesesuaian dengan prosedur dan peraturan hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sehingga sangat jelas dalil Pembanding yang menyatakan Penetapan tersebut cacat hukum adalah dalil yang mengada-ada dan keliru.

- 3) Bahwa dalil Pembanding yang menyangkal adanya Penyerahan Sukarela terhadap Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Turut Terbanding I kepada Terbanding adalah upaya Pembanding dan Turut Terbanding I untuk mengaburkan fakta-fakta terkait Eksekusi Obyek Sengketa, sebagaimana dapat dibuktikan dengan alasan berikut :
 - a) Bahwa Turut Terbanding I sebagaimana fakta yang tidak terbantahkan telah menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Terbanding melalui Kuasa Hukumnya pada Kantor Palembang International Law Office (PILO) Bahrul Ilmu Yakup & Partner dengan mengirimkan surat kepada Pengadilan Negeri Palembang dengan Surat Nomor 110/PILO/XI/2022 Tanggal 9 November 2022 Perihal: Pelaksanaan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Lanjutan Tannggal 15 September 2022, pada poin ke 2 (dua) dengan jelas dan tegas menyatakan: “selaku Termohon Eksekusi, Secara Sukarela kami menyerahkan tanah dan bangunan obyek

Halaman 70 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



eksekusi yang berada dalam koridor dan hak kewajiban klien kami selaku termohon eksekusi.”

- b) Bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I, Dr. Bahrul Ilmi Yakup, S.H., MH., CGL & Partner sebagai Advokat Senior yang bekerja secara Profesional dan berpengalaman dalam menyelesaikan perkara hukum, tidaklah mungkin bertindak atau mengambil keputusan sendiri tanpa adanya persetujuan dari Kliennya yaitu Turut Terbanding I untuk mengeluarkan Surat Nomor 110/PILO/XI/2022 Tanggal 9 November 2022 Perihal: Pelaksanaan Penetapan Eksekusi Lanjutan Ketua Pengadilan Negeri Lanjutan Tanggal 15 September 2022.
- c) Bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I pada saat itu Dr. Bahrul Ilmi Yakup, S.H., MH., CGL & Partner pasti sangat memahami bahwa selaku Penerima kuasa dirinya bekerja untuk kepentingan hukum Pemberi Kuasa, sehingga sangat tidak berasalan dan sangat mengada-ada, apabila Pembanding dan Turut Terbanding I lantas tidak mengakui atau seolah-olah tidak tahu adanya penyerahan secara sukarela terhadap obyek sengketa.
- d) Bahwa sangatlah aneh dalil Pembanding yang menyatakan Kuasa Hukum Turut Terbanding I yaitu Dr. Bahrul Ilmi Yakup, S.H., MH., CGL & Partner telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan bertindak melebihi kuasa yang diberikan kepadanya. Namun sampai dengan saat ini Pihak dari Turut Terbanding I dan Pembanding tidak ada yang melakukan Gugatan Perbuatan melawan Hukum kepada Dr. Bahrul Ilmi Yakup, S.H., MH., CGL atas perbuatannya tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa Pembanding dan Turut Terbanding I telah sengaja berupaya untuk mengaburkan fakta terkait penyerahan obyek sengketa secara sukarela kepada Terbanding. Sehingga

Halaman 71 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dalil-dalil yang diuraikan oleh Pembanding haruslah ditolak.

e. Bahwa dalil Pembanding pada angka 2 Huruf F poin angka 6 huruf g terkait Kerugian Materiil dan Immateril adalah dalil yang tidak berdasar dan harus ditolak dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Terbanding adalah Pemilik Sah dari objek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 172/PDT.G/2015/PN.Plg tanggal 29 Maret 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 64/PDT/2016/ PT PLG tanggal 12 Agustus 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 87 K/ PDT/2017 Tanggal 6 Maret 2017 dan telah dieksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN Plg Jo. Nomor 172/Pdt.G/2015/PN Plg Jo Nomor 6/Pdt/2016/PT.Plg Jo Nomor 87 K/PDT/2017 Tanggal 15 September 2022;
- 2) Bahwa Terbanding sama sekali tidak terlibat dalam jual-beli obyek sengketa yang dilakukan antara Pembanding dengan Turut Terbanding I berdasarkan Akta Jual Beli No.558/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Alia Ghanie, S.H.,.
- 3) Bahwa seharusnya tuntutan kerugian tersebut Pembanding tujukan kepada Turut Terbanding I yang tidak beritikad baik selaku penjual obyek sengketa berupa tanah seluas 65 m² beserta bangunan ruko di atasnya yang sejak awal telah mengetahui potensi eksekusi atas obyek sengketa karena terdapat hak kepemilikan Terbanding yang belum diserahkannya, tetapi Turut Terbanding I tetap saja masih memperjual-belikan obyek sengketa kepada Pembanding, sehingga mengakibatkan Pembanding tidak dapat menguasai obyek dan mengalami kerugian. Hal ini selaras dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Putusan Pengadilan Nomor 292/Pdt.G/2022/ PN. Plg yang mengabulkan eksepsi *error in persona*, karena Majelis Hakim menilai beban kesalahan ada pada Turut Terbanding

Halaman 72 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG

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)



I semula Tergugat yang memiliki tanggung jawab terhadap Pembanding dan obyek yang dijualnya.

Berdasarkan hal tersebut sangatlah jelas bahwa dalil Pembanding yang menuduh Terbanding menyebabkan Pembanding mengalami kerugian Materiil dan Immateril adalah dalil yang terbantahkan, sehingga dalil tersebut harus ditolak.

- f. Bahwa dalil Pembanding pada angka 2 Huruf F poin angka 6 huruf i mengenai Sita Jaminan berupa Aset Milik Tergugat berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Sumpah Pemuda Blok K-1A Kampus, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir barat I Palembang dan tanah seluas 65 M² yang diatasnya terdapat bangunan Ruko yang dijadikan Obyek sengketa dalam perkara ini adalah sangat tidak berdasarkan hukum, mengingat objek yang menjadi permohonan sita jaminan oleh Penggugat memiliki nilai yang lebih besar dibandingkan Objek Perkara, sehingga dalil tersebut haruslah ditolak.
- g. Bahwa dalil Pembanding pada angka 2 Huruf F poin angka 6 huruf k mengenai Dwangsom (Uang Paksa) haruslah ditolak dikarenakan Pembanding telah meminta adanya pembayaran sejumlah uang pada dalil sebelumnya. Hal ini telah sesuai sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791/SIP/1972 tanggal 26 Febuari 1973.

Berdasarkan uraian diatas, maka Terbanding pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yang mana telah merujuk pada dalil-dalil hukum yang benar, berdasakan fakta-fakta dan alat bukti yang terungkap dalam persidangan, sehingga putusan yang diberikan telah mencerminkan rasa keadilan dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ;

Selanjutnya Terbanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Halaman 73 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding / Tergugat;
2. Menolak permohonan Banding Pembanding / Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pdt.G/2022/ PN. Plg tanggal 18 Juli 2023 ;
4. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut :

A. KEPENTINGAN HUKUM TURUT TERBANDING I (DAHULU TURUT TERGUGAT I).

1. Bahwa pada pemeriksaan tingkat pertama, Pembanding menarik Turut Terbanding I sebagai Turut Tergugat I sesungguhnya hanya demi lengkapnya gugatan Pembanding sebagai Penggugat dimana Pembanding sebagai pembeli telah mendapat hak kepemilikan dari Turut Terbanding I sebagai Penjual. Hal ini dilakukan oleh Pembanding karena sesungguhnya yang menjadi pokok perkara bukanlah terkait jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I, melainkan terkait tindakan pengrusakan dan perobohan bangunan yang berdiri di atas tanah milik Pembanding, yang dilakukan oleh Terbanding;
2. Bahwa setelah melalui proses persidangan pada tingkat pertama, *Judex Factie* tingkat pertama kemudian memutus perkara ini dengan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

Halaman 74 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.695.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).
- 3. Bahwa dalam putusan tersebut, *Judex Factie* tingkat pertama memberi pertimbangan yang Kami kutip sebagai berikut (*vide putusan nomor 292/Pdt.G/2022/PN.Plg hal. 64 – hal 65*) :

“Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan error in persona yang menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa berupa tanah seluas 65 M² beserta bangunan ruko diatasnya melalui jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Muhamjah Lindy selaku Direktur PT. Amen Mulia (Turut Tergugat I), pada tanggal 13 Desember 2005 di hadapan Notaris / PPAT Alia Ghanie S.H., berdasarkan Akta Jual Beli No. 58/2005 dan berdasarkan jual-beli tersebut Penggugat selaku Pembeli hanya memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I selaku penjual maka sebagai Penjual, Turut Tergugat I memiliki tanggung jawab atas objek yang diperjual-belikannya. Sehingga jelas Penggugat dalam hal ini telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa sebidang tanah seluas 65 M² (enam puluh lima meter persegi) berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3680 tertanggal 08 April 2004, tanah dan ruko tersebut dibeli oleh Penggugat dari PT. Amen Mulia (Turut Tergugat I), yang diwakili oleh Muhamjah Lindy dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Amen Mulia, yang kemudian telah terjadi perkara antara Tergugat dengan Turut Tergugat I, yang dimenangkan oleh Tergugat sehingga terjadi eksekusi termasuk objek perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadinya peristiwa hukum atas objek perkara ini berawal dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I, yang dijadikan sebagai Tergugat yang memiliki tanggung jawab atas obyek serta tidak tertutup kemungkinan pihak lain sebagai Turut Tergugat, dengan demikian



Pengadilan sependapat dengan Tergugat, maka eksepsi tersebut dapat dikabulkan; ”

4. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, *Judex Factie* Tingkat Pertama menilai yang harus bertanggungjawab dalam perkara ini adalah Turut Terbanding I sebagai Penjual. Hal ini tentu telah menyinggung dan masuk pada ranah kepentingan hukum Turut Terbanding I dalam perkara ini. Turut Terbanding I tentu akan sangat keberatan apabila dipersalahkan dan harus dimintai pertanggungjawaban atas tindakan penghancuran dan perobohan 32 bangunan Ruko yang dilakukan oleh Terbanding, dimana senyatanya tindakan Terbanding tersebut juga telah memosisikan Turut Terbanding I sebagai korban yang dirugikan atas hancur dan robohnya 24 bangunan Ruko milik Turut Terbanding I. Dengan demikian, Turut Terbanding I merasa perlu menggunakan haknya untuk menyampaikan Kontra Memori Banding, dimana Kontra Memori ini selain berisi tanggapan terhadap Memori Banding Pembanding, juga berisi argumentasi hukum yang cukup dan berdasarkan pada hukum, yang dapat membuktikan kesalahan *Judex Factie* tingkat pertama dalam memutus perkara dengan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023.

B. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*.

Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023 yang dikeluarkan oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama telah menyinggung dan masuk pada ranah kepentingan hukum Turut Terbanding I pada perkara ini. Untuk itu, sebelum Turut Terbanding I memberikan tanggapan terhadap dalil – dalil Pembanding, Turut Terbanding I terlebih dahulu akan menguraikan kesalahan dan kekeliruan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan Eksepsi *Error In Persona* dengan dalil – dalil yang berisi argumentasi hukum yang cukup dan beralasan secara hukum, antara lain :

1. Bahwa perkara yang sedang diperiksa pada saat ini merupakan gugatan *contentiosa* yang mengandung sengketa di antara dua pihak atau lebih, dan penyelesaian sengketa atau permasalahan ini kemudian diberikan

Halaman 76 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



atau diajukan kepada pengadilan. Dalam gugatan *contentiosa* terdapat pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat, dan terdapat pihak lain yang berlawanan yang disebut sebagai Tergugat. Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, halaman 6 sampai dengan halaman 47;

2. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, di atur ketentuan sebagaimana Pasal 118 HIR dan 142 RBg dimana tuntutan hak di ajukan oleh pihak yang berkepentingan, Hakim bersifat menunggu (asas *iudex ne procedet ex officio*), dan (wajib memeriksa perkara), tidak boleh menolak memeriksa perkara dengan alasan undang-undang atau hukum tidak mengatur, tapi wajib untuk memeriksa, karena Hakim dianggap tahu hukum (*iuscuria novit*). Orang yang merasa bahwa haknya itu dilanggar dapat mengajukan gugatan ke pengadilan menarik pihak lain yang ia rasa telah melanggar hak dari orang tersebut. (*Vide* Ny. Retnowulan Sutantio S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju : Bandung, 2002, Hlm. 2);
3. Bahwa pihak yang mengajukan gugatan disebut sebagai Penggugat, dan pihak yang dirasa telah melanggar hak dari Penggugat tersebut kemudian disebut sebagai Tergugat. Selain itu terdapat pula pihak – pihak yang secara hukum haruslah ditarik dalam perkara tersebut guna lengkapnya pihak – pihak dalam perkara tersebut, pihak ini kemudian disebut sebagai Turut Tergugat. (*Vide* Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 201 K/Sip/1974 tertanggal 2 Januari 1976). Artinya masing – masing kedudukan dari para pihak dalam suatu perkara memiliki peran tersendiri, dimana Penggugat adalah pihak yang merasa dirugikan dan Tergugat adalah pihak yang dirasa telah merugikan Penggugat, serta Turut Tergugat yang ditarik guna lengkapnya gugatan Penggugat tersebut. Peletakan kedudukan masing – masing pihak ini haruslah disertai dengan hubungan hukum di antara masing – masing pihak, terutama hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Apabila tidak disertai dengan hubungan hukum tersebut, maka gugatan Penggugat menjadi keliru dalam hal menentukan Tergugat, atau *Error in Persona*;

Halaman 77 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



4. Bahwa dalam perkara ini, *Judex Factie* Tingkat Pertama telah menyatakan jika gugatan Penggugat (sekarang Pembanding) tidak dapat diterima dikarenakan terdapat kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*Error in Persona*), dimana *Judex Factie* Tingkat Pertama berpendapat seharusnya Turut Tergugat I (sekarang Turut Terbanding I) yang dijadikan Tergugat. Terhadap hal ini, dalam kesempatan ini Turut Terbanding I juga turut menyatakan keberatannya dan menentang Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023 tersebut dikarenakan putusan ini telah berisi pertimbangan yang salah dan keliru, yang dapat menjadi alasan batalnya Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama tersebut;
5. Bahwa Pembanding sebagai Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terbanding sebagai Tergugat. Penggugat juga menarik Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III sebagai Para Turut Tergugat, hanya sebatas demi lengkapnya gugatan Pembanding. Terkhusus bagi Turut Terbanding I, dirinya ditarik sebagai pihak karena Pembanding mendapatkan hak terhadap objek sengketa secara sah dari Turut Terbanding I. Artinya kedudukan Turut Terbanding I hanyalah sebagai Penjual yang mengalihkan haknya kepada Pembanding sebagai Pembeli dan terhadap kegiatan jual beli ini Pembanding telah menyatakan dengan jelas dan tegas jika tidak ada kerugian materiil dan imateriel yang ditimbulkan oleh Turut Terbanding I terhadap Pembanding;
6. Bahwa berbeda dengan Turut Terbanding I yang dirasa oleh Pembanding tidak merugikan Pembanding, dalam perkara ini Terbanding dijadikan sebagai Tergugat karena telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif dari Pembanding dan telah menguasai objek sengketa, yang tentu telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriel terhadap Pembanding. Berdasarkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983, penguasaan nyata dari objek sengketa saja telah cukup untuk menjadi alasan pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan kepada pihak yang menguasai objek sengketa tersebut. Terlebih lagi

Halaman 78 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



apabila telah ada pelanggaran hak subjektif hingga timbulnya kerugian yang dilakukan oleh Terbanding terhadap Pemanding dalam bentuk Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa telah jelas dan terang jika yang menjadi pokok sengketa atau pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tindakan Terbanding yang telah merusak hingga merobohkan 32 unit bangunan ruko yang terletak di Jl. Gubernur H. A Bastari, Kel. 15 Ulu, Kec. Seberang Ulu I, Kota Palembang. Dimana di antara 32 unit bangunan ruko tersebut, 24 unit milik dari Turut Terbanding I, dan unit sisanya merupakan milik pihak ketiga, salah satunya Pemanding. Tindakan Terbanding yang telah merusak hingga merobohkan bangunan tersebut merupakan tindakan nyata yang telah menimbulkan kerugian bagi Pemanding, termasuk pula bagi Turut Terbanding I yang kehilangan bangunan ruko miliknya;
8. Bahwa tindakan pengrusakan dan perobohan bangunan serta penguasaan objek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding ini telah menimbulkan hubungan hukum antara Terbanding dengan Pemanding. Seperti yang telah dijelaskan pada bagian awal, hubungan hukum inilah yang kemudian menjadi dasar bagi Pemanding untuk mengajukan gugatan terhadap Terbanding. Dalam hal ini hubungan hukum yang “mengikat” Pemanding dan Terbanding ini dilahirkan dari undang – undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Hal ini sebagaimana yang telah di atur dalam ketentuan Bab Ketiga Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, khususnya ketentuan :

Pasal 1352

“Perikatan – perikatan yang dilahirkan demi undang – undang, timbul dari undang – undang saja, atau dari undang – undang sebagai akibat perbuatan orang”

Pasal 1353

“Perikatan – perikatan yang dilahirkan dari undang – undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau perbuatan melanggar hukum”

Pasal 1365;

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan

Halaman 79 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

9. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata di atas, telah di atur kewajiban bagi orang yang telah menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hal ini, Terbanding terikat untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh Pembanding atas tindakannya yang telah merampas dan merobohkan bangunan ruko milik Pembanding;
10. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, setidak-tidaknya telah cukup dan beralasan hukum bagi Pembanding untuk melayangkan gugatan terhadap Terbanding. Perihal apakah kerugian tersebut dapat dibuktikan atau tidak, dan perihal siapa yang harus bertanggungjawab atas kerugian yang terjadi, tentu hanya dapat ditentukan dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga tindakan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat (sekarang Terbanding) terkait *Error in Persona* dalam hal keliru menarik Tergugat, namun disisi lain *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bantahan Pembanding yang telah memberikan penjelasan secara cukup dan beralasan hukum terkait hubungan hukum dan dasar hukumnya melayangkan gugatan terhadap Terbanding dan juga tidak mendengar Turut Terbanding I yang telah memberikan penjelasan secara cukup terkait alasan secara hukum kenapa Turut Terbanding I bukanlah pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan yang dilakukan oleh Terbanding, menjadikan tindakan *Judex Factie* ini menjadi cenderung memihak kepada Terbanding saja. Hal ini tentu telah melanggar Asas *Audi Alteram Partem*, dimana dalam pemeriksaan persidangan harus mendengar kedua belah pihak secara seimbang;
11. Bahwa selanjutnya terkait pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang menyatakan Turut Terbanding I yang harus dimintakan pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami oleh Pembanding. Terhadap hal ini, secara hukum tidak akan mungkin dapat ditentukan siapa pihak yang harus bertanggungjawab terhadap kerugian Penggugat (sekarang Pembanding) hanya sebatas pada pemeriksaan eksepsi dari Tergugat (sekarang Terbanding) saja, tanpa melakukan pemeriksaan pokok perkara secara utuh dan tuntas. Tindakan *Judex Factie* Tingkat

Halaman 80 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Pertama yang hanya mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat (sekarang Terbanding) saja, tanpa mempertimbangkan bantahan dari Penggugat (sekarang Pembanding) dan bantahan dari Turut Tergugat I (sekarang Turut Terbanding I) selain telah melanggar Asas *Audi Alteram Partem* karena hanya mendengar pihak Terbanding saja, juga telah melanggar Asas *Imparsialitas*, dimana hakim telah memihak pada salah satu pihak dalam hal ini Terbanding dan mendiskriminasi pihak lainnya dalam hal ini Pembanding dan Turut Terbanding I;

12. Bahwa seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Pasal 1365 KUHPerdata membatasi kewajiban pertanggungjawaban pada pihak yang menimbulkan kerugian saja. Seorang ahli yang telah dihadirkan di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD telah menyampaikan pendapatnya jika Pasal 1365 KUHPerdata memiliki salah satu unsur yang menentukan siapa yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian tersebut, unsur tersebut adalah adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian. Artinya harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan seseorang dengan kerugian yang timbul terhadap orang lain;
13. Bahwa Turut Terbanding I dalam perkara ini sesungguhnya juga merupakan korban nyata dari tindakan sewenang – wenang dan melawan hukum dari Terbanding. Bagaimana mungkin Turut Terbanding I yang telah mengalami kerugian dikarenakan bangunan rukonya sebanyak 24 unit telah hancur dirobuhkan oleh Terbanding, harus dimintakan pertanggungjawaban atas tindakan perobohan terhadap bangunan ruko milik Pembanding. Sehingga tindakan *Judex Factie* Tingkat Pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023, yang telah serta merta langsung menyatakan pertanggungjawaban berada pada Turut Tergugat I (sekarang Turut Terbanding I) adalah tindakan yang melanggar Asas *Judex Ne Procedet Ex Officio* yang mengharuskan Hakim bertindak pasif dan menunggu pembuktian dari masing-masing pihak;
14. Bahwa berdasarkan penjelasan – penjelasan Turut Terbanding I di atas, secara hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama telah memutus Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal

Halaman 81 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



18 Juli 2023 dengan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan prinsip atau asas – asas pemeriksaan persidangan yang harus ditegakkan dan diterapkan. Untuk itu telah tepat dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023.

C. TANGGAPAN TURUT TERBANDING I TERHADAP DALIL - DALIL MEMORI BANDING PEMBANDING.

Bahwa pada Memori Bandingnya, Pembanding membagi tanggapan dan keberatannya terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam dua bagian, yakni yang pertama (1) Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “DALAM EKSEPSI” (*Vide* Memori Banding Pembanding halaman 5 sampai dengan halaman 18) dan yang kedua (2) Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “DALAM POKOK PERKARA” (*Vide* Memori Banding Pembanding halaman 18 sampai dengan halaman 43). Untuk itu, agar Kontra Memori Banding Turut Terbanding I dapat dengan mudah dipahami, Turut Terbanding I tidak akan menanggapi Memori Banding Pembanding dengan cara mengutarakan tanggapan/jawaban pada setiap poin / dalil Memorinya, melainkan Turut Terbanding I akan menanggapi secara keseluruhan terhadap masing – masing bagian Memori Banding dari Pembanding yakni bagian pertama (1) Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “DALAM EKSEPSI” dan bagian kedua (2) Tanggapan Terhadap Pertimbangan Hukum “DALAM POKOK PERKARA”, antara lain:

1. Bahwa pada Memori Bandingnya pada bagian pertama, Pembanding merasa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menerima eksepsi Terbanding mengenai gugatan *error in persona* karena telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Terbanding yang seharusnya terhadap Turut Terbanding I adalah pertimbangan yang tidak tepat, keliru dan tidak benar. Hal ini dikarenakan dalam gugatannya Pembanding tidak mempermasalahkan perolehan hak Pembanding atas objek sengketa dari Turut Terbanding I, dan Pembanding juga tidak merasa ada permasalahan dan tidak merasa dirugikan secara materiil maupun imateriel oleh Turut Terbanding I. Melainkan, yang menjadi

Halaman 82 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



permasalahan dalam gugatan Pembanding adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding.

Terhadap hal tersebut, Turut Terbanding I akan memberikan tanggapan sebagai berikut:

- (a) Bahwa Pembanding telah menguraikan pengertian Gugatan *Error in Persona* berdasarkan pada pendapat ahli M. Yahya Harahap di dalam bukunya disertai pula dengan contohnya. Dalam dalil - dalil Pembanding ini, termuat pendapat yang pada pokoknya berisi suatu titik penentuan “Gugatan *Error in Persona* dalam hal keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat”, yang berada pada ada atau tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
- (b) Bahwa selanjutnya, Pembanding kemudian menjelaskan hubungan hukumnya dengan Terbanding dalam perkara ini, dimana Pembanding telah merasa dirugikan atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum dari Terbanding yang telah merampas dan merobohkan bangunan ruko milik Pembanding;
- (c) Bahwa dilihat dari penjelasan Pembanding dalam Memori Bandingnya tersebut, secara hukum terdapat hubungan hukum yang timbul antara Pembanding dengan Terbanding. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Turut Terbanding I pada bagian sebelumnya, hubungan hukum yang “mengikat” Pembanding dan Terbanding ini dilahirkan dari undang – undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Hal ini sebagaimana yang telah di atur dalam ketentuan Bab Ketiga Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, khususnya ketentuan Pasal 1352, Pasal 1353 dan Pasal 1365;
- (d) Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, telah di atur kewajiban bagi orang yang telah menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hal ini, Terbanding terikat untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh Pembanding atas tindakannya yang telah merampas dan merobohkan bangunan ruko milik Pembanding;
- (e) Bahwa berdasarkan ketentuan – ketentuan tersebut, secara hukum telah jelas terdapat hubungan hukum yang mengikat Terbanding dengan Pembanding. Dengan demikian tidak tepat dan tidak

Halaman 83 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



beralasan secara hukum apabila *Judex Factie* Tingkat Pertama menyatakan Pembanding telah keliru menarik Terbanding sebagai Tergugat. Sebaliknya, Pembanding telah dapat memberikan dalil - dalil yang cukup dan beralasan hukum terkait penarikan dan peletakan Terbanding sebagai Tergugat dalam perkara ini, disebabkan oleh hubungan hukum yang timbul dari Perbuatan Melawan Hukum;

- (f) Bahwa Pembanding kemudian menguraikan hak dan kebebasannya dalam menentukan siapa yang akan ia tarik dan kemudian diletakkan sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya. Uraian tersebut disampaikan oleh Pembanding dengan mendasarkan pada pendapat para ahli hukum serta kaidah hukum pada beberapa Yurisprudensi yang kesemuanya pada pokoknya berisi hal - hal terkait kewenangan penuh Penggugat dalam menentukan dan meletakkan masing-masing pihak sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, dengan didasarkan pada siapa yang dirasa telah merugikan Penggugat tersebut;
- (g) Bahwa Pembanding menjelaskan hubungan hukumnya dengan Turut Terbanding I dalam perkara ini, dimana Turut Terbanding I adalah penjual dari bidang tanah beserta bangunan ruko yang berdiri diatasnya yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Peristiwa jual beli ini telah dilakukan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku untuk itu telah cukup dan beralasan hukum untuk dinyatakan sah dan mengikat. Oleh karena itu, Pembanding tidak pernah merasa dirugikan oleh Turut Terbanding I baik secara materiil maupun imateriel;
- (h) Bahwa dilihat dari penjelasan Pembanding dalam Memori Bandingnya tersebut, secara hukum dikarenakan Pembanding tidak mempermasalahkan kegiatan jual-belinya dengan Turut Terbanding I dan tidak pula pernah merasa dirugikan oleh Turut Terbanding I, maka tidak ada alasan yang dapat dibenarkan secara hukum bagi Pembanding untuk melayangkan gugatan terhadap Turut Terbanding I;



- (i) Bahwa seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini serta menjadi sumber timbulnya kerugian adalah tindakan Tergugat yang telah merampas dan merobohkan bangunan milik Penggugat, bukan timbul dari kegiatan jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I. Turut Terbanding I ditarik oleh Pembanding, semata-mata hanya demi lengkapnya formalitas gugatan dari Pembanding. Dengan demikian tidak tepat dan tidak beralasan secara hukum apabila *Judex Factie* Tingkat Pertama menyatakan Pembanding seharusnya melayangkan gugatan terhadap Turut Terbanding I. Sebaliknya, Pembanding telah dapat memberikan dalil – dalil yang cukup dan beralasan hukum terkait haknya untuk memilih Terbanding sebagai Tergugat dalam perkara ini, bukan Turut Terbanding I;
- (j) Bahwa berdasarkan dalil – dalil Turut Terbanding I di atas, terlihat secara jelas jika Pembanding merasa telah dirugikan oleh Terbanding atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya. Pembanding telah menguraikan dalil – dalilnya keberatannya terhadap pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama dengan cukup dan beralasan secara hukum, untuk itu Turut Terbanding I menilai telah patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi untuk mempertimbangkan dalil – dalil Pembanding tersebut dan menyatakan *Judex Factie* Tingkat Pertama telah keliru dalam memutus gugatan Pembanding dengan amar gugatan tidak dapat diterima karena keliru dalam menarik pihak Tergugat.
2. Bahwa pada Memori Bandingnya pada bagian kedua, Pembanding menguraikan fakta yang sesungguhnya terungkap di persidangan tingkat pertama dan meminta agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang memeriksa pokok perkara dalam gugatan Pembanding. Terhadap hal tersebut, secara hukum dengan diajukannya permohonan banding oleh Pembanding, perkara ini menjadi “mentah” lagi. Berkas perkara berserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023 ini akan dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Palembang untuk diperiksa ulang dan kemudian

Halaman 85 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



diputus dengan pertimbangan sendiri dari Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi sebagai *Judex Factie* pada Tingkat Banding. Hal tersebut sesuai dengan pendapat ahli yang bernama Ny. Retnowulan Sutantio S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya halaman 147 yang berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek.

Dengan demikian, selain menanggapi dalil – dalil Pembanding, pada bagian ini Turut Terbanding I juga akan membantu membuat terang dan jelas perkara ini dengan menguraikan fakta-fakta hukum yang telah terungkap pada pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Palembang, sehingga diharapkan dapat mempermudah Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini.

Adapun dalil – dalil tanggapan Turut Terbanding I dalam pokok perkara adalah sebagai berikut:

- (a) Bahwa terhadap dalil – dalil Pembanding yang menguraikan hal – hal mengenai jual beli dan kepemilikan objek sengketa serta pembeli yang beritikad baik, Turut Terbanding I akan memberikan tanggapan sebagai berikut:
 - (a.1) Bahwa jual beli antara Pembanding dengan Terbanding telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil, dimana secara materiil, Turut Terbanding I adalah pihak yang memiliki hak untuk menjual kepada Pembanding, yangmana Pembanding juga memenuhi syarat untuk menerima dan memiliki hak atas tanah. Selain itu, pada saat peralihan hak terjadi, objek yang diperjualbelikan dalam penguasaan Turut Terbanding I dan tidak sedang dalam keadaan sengketa dengan pihak mana pun. Selanjutnya secara formil transaksi jual beli antara Turut Terbanding I dengan Pembanding telah dibuat dalam suatu Akta Jual Beli Nomor 588/2005 tanggal 13 Desember 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Alie Ghanie, SH, Notaris/PPAT di Palembang. Transaksi jual beli ini juga telah memenuhi asas terang dan tunai, dimana masing-masing pihak telah selesai melaksanakan kewajibannya dan telah mendapatkan haknya, dimana Turut Terbanding I telah

Halaman 86 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



menyerahkan objek jual beli yang tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apa pun (memenuhi apa yang telah dijamin dalam Pasal 2 Akta Jual Beli No. 588/2005 sebagaimana yang disampaikan Pembanding dalam dalil angka 12) serta menerima pembayaran untuk itu. Hal-hal ini telah sesuai dengan Bukti P-1, Bukti P-2, serta Bukti TTI.3 dan TTI.4, serta diperkuat dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama H. Firlandia Muchtar, S.H. dan Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD;

- (a.2) Bahwa dengan terpenuhinya syarat materiil dan formil serta terpenuhinya asas terang dan tunai dalam kegiatan jual beli antara Pembanding dengan Turut Terbanding I, maka hak kepemilikan atas objek sengketa telah beralih secara sempurna dari Turut Terbanding I kepada Pembanding sejak tahun 2005. Hal ini juga telah dikuatkan dengan fakta hukum yang terungkap dari keterangan saksi-saksi Pembanding. Selanjutnya dikarenakan tanda bukti hak yang saat ini dimiliki oleh Pembanding juga telah berbentuk Sertipikat Hak Milik sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4500, a.n Pembanding (Nyonya Tjin Lie Fa / Villia Hardi), sebagaimana Bukti P-2 dan bukti T.T.III-3. Sertipikat Hak Milik tersebut menunjukkan jika Pembanding adalah pemilik terhadap objek sengketa dan Sertipikat Hak Milik Pembanding tersebut juga menjadi bukti kepemilikan yang mutlak bagi dirinya. Hal ini telah sesuai dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama H. Firlandia Muchtar, S.H. dan Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD;
- (a.3) Bahwa dikarenakan peralihan objek sengketa dari Turut Terbanding I kepada Pembanding telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang – undangan,

Halaman 87 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dan dilakukan dengan kehati-hatian dalam meneliti hal – hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjualbelikan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, Pembanding telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi haknya secara hukum.

- (b) Bahwa terhadap dalil – dalil Pembanding yang menguraikan hal – hal mengenai Putusan Pengadilan dan Penetapan Eksekusi, Turut Terbanding I akan memberikan tanggapan sebagai berikut:
- (b.1) Bahwa telah terjadi sengketa perdata antara Terbanding dengan Turut Terbanding I serta Turut Terbanding II, yang telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.172/Pdt.G/2015/PN. Plg. *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 64/PDT/2016/PT PLG, *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 87 K/Pdt/2017, *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 108 PK/Pdt/2018, yang telah berkekuatan hukum tetap. Hasil dari sengketa perdata antara Terbanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II sebagaimana putusan pengadilan di atas tidaklah memenuhi nilai-nilai dasar berupa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi Turut Terbanding I;
- (b.2) Bahwa hal tersebut dirasakan oleh Turut Terbanding I dikarenakan (1) putusan pengadilan tersebut tidak memberikan keadilan dalam menyatakan siapa di antara para pihak yang telah melakukan wanprestasi, dimana putusan pengadilan tersebut telah menyudutkan Turut Terbanding I seolah-olah tindakan wanprestasi hanya dilakukan oleh Turut Terbanding I saja, padahal telah terbukti sesungguhnya Terbanding telah lebih dahulu melakukan wanprestasi. (2) Selain itu, putusan pengadilan tersebut juga tidak memberikan kemanfaatan bagi Turut Terbanding I, dimana nilai kewajiban dari Terbanding kepada Turut Terbanding I jauh lebih rendah dan tidak sepadan dengan

Halaman 88 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



manfaat dan nilai kewajiban dari Turut Terbanding I kepada Terbanding yang sangat tinggi. (3) Terakhir, putusan pengadilan ini juga tidak memberikan kepastian hukum bagi Turut Terbanding I, bahkan kepada pihak ketiga, dimana kewajiban penyerahan tanah yang dimaksud dalam putusan tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan (*nonexecutable*) dikarenakan seluruh objek yang dimaksud dalam putusan tersebut tidak sesuai dengan keadaan nyatanya, termasuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1877 yang diletakkan eksekusi dalam penetapan eksekusi yang menjadi pokok permasalahan perkara ini, dimana SHGB tersebut telah dipecah sempurna dan sebagian telah menjadi hak milik dari pihak ketiga, salah satunya milik Pemanding;

- (b.3) Bahwa selanjutnya Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN tanggal 15 September 2022 yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, adalah penetapan yang bertujuan untuk menyelesaikan amar putusan primer pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 87 K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap, hal ini dapat dilihat dari fakta hukum yang terungkap pada Bukti T-1.C, Bukti T-4.C dan Bukti TT1.5. Sehingga untuk menguji Penetapan Eksekusi Lanjutan ini telah sesuai atau tidak, maka perlu ditelaah apa perintah primer dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;
- (b.4) Bahwa telah terungkap fakta hukum dari Bukti T-1.C dimana pada bagian primer angka 3 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 87 K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017, terdapat perintah yang berbunyi:

“menghukum Pemanding/semula tergugat (PT. Amen Mulia) dan siapapun yang mendapat hak dari PT. Amen Mulia untuk menyerahkan kepada Terbanding/semula Pemanding tanah hasil reklamasi seluas 552.396.936 M² (55,23 Ha) yang bebas dari segala perikatan dari tanah yang menjadi

Halaman 89 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



bagiannya PT. Amen Mulia”;

- (b.5) Berdasarkan diktum amar putusan tersebut, perintah yang dapat dilaksanakan hanyalah berupa penyerahan tanah hasil reklamasi yang bebas dari segala perikatan, sehingga Penetapan yang dikeluarkan sebagai bentuk pelaksanaan putusan tersebut, haruslah berisi perintah penyerahan tanah hasil reklamasi yang bebas dari segala perikatan. Hal ini telah diperkuat dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD.;
- (b.6) Bahwa selanjutnya, telah terungkap fakta hukum dari Bukti T-4.C dan Bukti TT1.5 dimana pada bagian menetapkan huruf A Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN tanggal 15 September 2022, terdapat perintah penyerahan tanah yang berdiri bangunan ruko 32 (tiga puluh dua) pintu di atasnya. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, telah terungkap pula fakta hukum jika di antara 32 Ruko tersebut, terdapat Ruko milik Pembanding, yang tidak memiliki hubungan hukum apa pun dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 87 K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017. Dengan demikian penetapan ini dapat diartikan berisi perintah penyerahan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dimana salah satu tanah dan bangunan yang diperintahkan untuk diserahkan adalah milik Pihak Ketiga;
- (b.7) Bahwa hal pertama, apabila perintah pada penetapan dibandingkan dengan perintah pada diktum amar putusan yang dilaksanakannya, perintah amar putusan hanyalah berisi penyerahan tanah hasil reklamasi dan tidak ada perintah yang menyertai penyerahan bangunan di atasnya. Dengan demikian, telah terdapat perbedaan di antara keduanya dimana Penetapan Eksekusi Lanjutan telah berisi perintah yang melampaui dan melebihi dari perintah dalam putusan yang dilaksanakannya. Terhadap penetapan yang

Halaman 90 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



seperti ini, penetapan ini tidak dapat dibenarkan secara hukum dan menjadi penetapan yang tidak sah pula secara hukum. Hal ini telah diperkuat dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD.

- (b.8) Bahwa selanjutnya, Penetapan Eksekusi Lanjutan ini juga meletakkan sita eksekusi di atas objek milik Pihak Ketiga, yakni Pemandang. Apabila melihat kembali pada diktum amar putusan yang dilaksanakannya, telah terdapat batasan tegas yakni tanah yang bebas dari segala perikatan. Hal ini memiliki arti jika putusan tersebut menghendaki agar eksekusi dilaksanakan terhadap tanah-tanah milik Turut Terbanding I yang tidak terikat dengan pihak-pihak lain, agar pelaksanaan putusan ini terhindar dari risiko hukum yang dapat merugikan Pihak Ketiga. Pihak yang telah mendapat hak dari Turut Terbanding I tidak dapat dipaksa untuk menjalankan perintah putusan yang menghukum Turut Terbanding I, artinya Pemandang tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan tanah dan bangunannya. Pada prinsipnya eksekusi harus dinyatakan tidak dapat dijalankan apabila barang objek eksekusi sudah berpindah kepada Pihak Ketiga. Terhadap penetapan yang seperti ini, secara hukum penetapan ini menjadi penetapan yang tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*). Hal ini telah diperkuat dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD.
- (b.9) Bahwa dengan demikian Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN tanggal 15 September 2022 adalah Penetapan yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak mempunyai nilai eksekutorial dikarenakan eksekusi telah diletakkan di atas objek milik Pihak Ketiga;
- (b.10) Bahwa hal selanjutnya yang juga harus diperhatikan adalah apakah Penetapan Eksekusi Lanjutan Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN tanggal 15 September 2022, telah

Halaman 91 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



memuat identitas objek yang tepat dan sesuai dengan keadaan nyatanya. Terbanding mendalilkan jika Penetapan Eksekusi Lanjutan ini telah melalui proses pencocokan (*konstatering*), namun meskipun telah dilakukan proses pencocokan (*konstatering*), sebagaimana yang terungkap dari Bukti T-4.E, hasilnya tetap terdapat perbedaan identitas objek sita eksekusi antara apa yang termuat pada Penetapan Eksekusi Lanjutan dengan keadaan nyatanya;

- (b.11) Bahwa Penetapan Eksekusi Lanjutan, dalam hubungannya dengan perkara ini, telah meletakkan sita eksekusi di atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1877. Dengan berdasarkan pada penetapan ini, Terbanding kemudian menguasai tanah dan merusak bangunan milik Pembanding, yang pada saat ini menjadi objek sengketa. Telah terungkap fakta hukum dari Turut Terbanding III dengan Bukti T.T.III-1, jika objek sengketa pada perkara ini memiliki identitas berupa Sertifikat Hak Milik No. 4500 atas nama Tjin Lie Fa (Villia Hardi), yang sebelumnya berasal dari Turut Terbanding I berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3680 atas nama PT. Amen Mulia. Dengan demikian, Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal 15 September 2022 mengandung kesalahan dalam identitas objek yang akan dieksekusi. Suatu Penetapan Eksekusi harus memperhatikan keadaan perkembangan tidak hanya faktual, namun juga fisik objek serta keadaan fakta yuridisnya. Apabila Penetapan Eksekusi tersebut mengandung kesalahan atau ketidaksesuaian identitas objeknya dengan keadaan nyatanya, maka Penetapan Eksekusi tersebut tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*). Dalam hal ini dikarenakan Penetapan Eksekusi Lanjutan tanggal 15 September 2022 mengandung kesalahan dan ketidaksesuaian identitas atas objek yang akan dieksekusi, maka Penetapan Eksekusi Lanjutan ini secara hukum tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*).

Halaman 92 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



(c) Bahwa terhadap dalil – dalil Pembanding yang menguraikan hal – hal mengenai pertentangan / kontradiksi antara Putusan Kasasi Nomor : 87 K/Pdt/2017 tertanggal 6 Maret 2017 dengan Putusan Kasasi Nomor : 2093 K/Pdt/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 menimbulkan disparitas rasa keadilan, Turut Terbanding I akan memberikan tanggapan sebagai berikut:

- (c.1) Bahwa terhadap Penetapan yang meletakkan sita eksekusi di atas objek milik Pihak Ketiga ini, telah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan Putusan No. 87 K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017 (putusan yang sama dengan perkara ini) adalah Penetapan yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak mempunyai nilai eksekutorial dikarenakan eksekusi telah diletakkan di atas objek milik Pihak Ketiga. Hal ini telah terungkap dari Bukti P-15 dan Bukti TT1.5 yang keduanya berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2093 K/Pdt/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- (c.2) Bahwa pada perkara ini kembali terjadi keluarnya Penetapan Eksekusi yang diletakkan di atas objek milik Pihak Ketiga dalam pelaksanaan Putusan No. 87 K/Pdt/2017 tanggal 6 Maret 2017. Dengan demikian, guna menghindari terjadinya disparitas putusan terhadap perkara yang memiliki karakteristik yang sama dan sebagai harapan dapat timbulnya putusan yang berkualitas yakni putusan yang adil, berkepastian hukum dan bermanfaat bagi para pihak yang berperkara, maka sudah cukup dan beralasan agar Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana Bukti P-15 dan Bukti TT1.5 untuk dipertimbangkan dalam pokok perkara. Hal ini telah diperkuat dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD.



(d) Bahwa terhadap dalil – dalil Pembanding yang menguraikan hal – hal mengenai Pemasangan Garis Polisi (*Police Line*), Perobohan Ruko Milik Pembanding dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding, Turut Terbanding I akan memberikan tanggapan sebagai berikut:

(d.1) Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding berupa perampasan, pengrusakan hingga perobohan bangunan yang berada di atas tanah hak milik Pembanding yang menjadi objek sengketa. Untuk membuktikan terjadinya Perbuatan Melawan Hukum maka perbuatan tersebut harus memenuhi ketentuan-ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi *"Setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*

(d.2) Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata di atas, dapat ditemukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain (1) adanya suatu perbuatan melanggar hukum, (2) adanya kerugian, (3) adanya kesalahan, (4) adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian. Berdasarkan unsur-unsur tersebut, pertama harus dilihat apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum. Terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yang bersifat alternatif antara lain (1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (2) melanggar hak subjektif orang lain, (3) melanggar kaidah tata susila, (4) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Hal ini telah sesuai dengan



pendapat ahli di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD;

- (d.3) Bahwa telah terungkap fakta hukum seperti apa yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya jika Pembanding adalah pemilik dari bidang tanah beserta bangunan ruko di atasnya yang menjadi objek sengketa perkara *a quo*, berasal dari transaksi jual beli dengan Turut Terbanding I. Apabila memperhatikan rumusan hasil Rapat Pleno Kamar pada Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, pada bagian Perdata disebutkan *"mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata adalah sebagai berikut (1) melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan"*. Hal ini telah sesuai dengan pendapat ahli di muka persidangan yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD;
- (d.4) Bahwa dengan mengacu pada SEMA di atas, peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Terbanding I kepada Pembanding dengan cara jual beli mengakibatkan perpindahan hak subjektif atas objek sengketa semula milik Turut Terbanding I menjadi hak subjektif dari Pembanding. Tentu hak subjektif Pembanding atas objek sengketa haruslah dilindungi karena kegiatan jual beli yang dilakukan oleh Turut Terbanding I dengan Pembanding telah memenuhi syarat dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Turut Terbanding I telah menjual dengan itikad baik begitu pula Pembanding telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;
- (d.5) Bahwa dalam perkara ini Terbanding telah memohonkan peletakan eksekusi sebagaimana apa yang telah ditetapkan

Halaman 95 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan yang meletakkan eksekusi di atas objek milik Terbanding. Tindakan ini dilakukan oleh Terbanding karena dirinya merasa berhak atas hasil tanah reklamasi berdasarkan Perjanjian Kerja sama tanggal 18 Januari 1997 antara Terbanding dengan Turut Terbanding I. Perlu diketahui fakta hukumnya jika terhadap Perjanjian ini, sejak ditandatangani Terbanding tidak pernah menyelesaikan kewajibannya hingga pada akhirnya diputus dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap pada tahun 2017, barulah dirinya menipiskan uang pembayaran sisa kewajibannya. Terhadap perjanjian yang seperti ini, apabila dihubungkan dengan pendapat ahli yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD., yang telah mengemukakan pendapat di muka persidangan, maka tindakan yang dilakukan oleh Terbanding tersebut telah menjadi penghalang baginya untuk mendapatkan hak atau hasil dari perjanjian tersebut. Artinya selama Terbanding tidak memenuhi kewajibannya, dirinya tidak memiliki hak di atas tanah hasil reklamasi, termasuk tanah yang menjadi objek sengketa;

- (d.6) Bahwa selanjutnya Terbanding juga telah menunjuk objek yang akan diletakkan sita eksekusi secara sepihak hingga pada akhirnya ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Palembang dalam Penetapan Eksekusi Lanjutan. Perlu diketahui fakta hukumnya jika Perjanjian Kerja sama tanggal 18 Januari 1997 antara Terbanding dengan Turut Terbanding I tidak memberikan kewenangan bagi Terbanding untuk menentukan objek-objek yang mana saja yang akan menjadi miliknya. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, tanah yang dapat diletakkan sita eksekusi adalah tanah hasil reklamasi yang bebas dari segala perikatan, namun Terbanding justru dengan sengaja memohonkan eksekusi terhadap bidang-bidang tanah yang telah matang dan siap

Halaman 96 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



jual yang tentu bernilai jauh lebih tinggi karena telah dikembangkan dengan baik oleh Turut Terbanding I. Hal ini tentu telah menyimpang jauh dari apa yang dimaksud pada perintah amar putusan, dimana tanah hasil reklamasi yang dibagi adalah hasil tanah dengan timbunan pasir. Sehingga tindakan Terbanding ini patut diduga adalah tindakan yang didasarkan pada niat yang buruk dengan tujuan menguntungkan dirinya sendiri dengan sebanyak-banyaknya, tanpa memedulikan permasalahan-permasalahan yang timbul dikemudian hari;

- (d.7) Bahwa setelah menunjuk dengan sepihak menunjuk objek yang akan diletakkan sita eksekusi, Terbanding kemudian dengan angkuhnya melakukan pengrusakan dan perobohan terhadap 32 Ruko yang diantaranya 24 Ruko milik Turut Terbanding I dan 8 Ruko milik Pihak Ketiga salah satunya Pemanding. Hal ini telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dari bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi Pemanding, dan tindakan ini juga telah diakui dengan tegas oleh Terbanding di muka persidangan. Tindakan pengrusakan dan perobohan yang dilakukan oleh Terbanding ini adalah tindakan yang tidak berdasar dan tentu telah menimbulkan kerugian kepada Pemanding, termasuk pula kepada Turut Terbanding I. Apabila dihubungkan dengan pendapat ahli yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD., yang telah mengemukakan pendapat di muka persidangan, Perbuatan Melawan Hukum menyatakan hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian, dengan demikian, kerugian berupa hancur dan robohnya 32 Ruko tersebut memiliki hubungan kausalitas dengan tindakan pengrusakan yang dilakukan oleh Terbanding, sehingga Turut Terbanding I sebagai penjual tidak dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum;
- (d.8) Bahwa perlu diperhatikan juga fakta hukum dimana Terbanding melakukan pengrusakan dan perobohan

Halaman 97 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



terhadap objek sengketa sendiri tanpa ada pengawasan ataupun keterlibatan dari Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus sebagai pelaksana eksekusi. Apabila dihubungkan dengan pendapat ahli yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD., yang telah mengemukakan pendapat di muka persidangan, pelaksanaan eksekusi tidak dapat diserahkan kepada pemohon eksekusi dalam hal ini Terbanding, sebab apabila si pemohon eksekusi yang melakukan pelaksanaan eksekusi, dikhawatirkan terjadi pelanggaran terhadap nilai kemanusiaan, nilai keadilan dan tentu tidak berdasarkan norma wewenang. Hal itu karena peraturan perundang-undangan tidak memberikan wewenang kepada pejabat-pejabat yang berwenang untuk melimpahkan pelaksanaan eksekusi kepada pemohon eksekusi, jadi tidak dapat si pemohon eksekusi dalam hal ini Terbanding berdalih bahwa dirinya telah menerima pelimpahan wewenang dari pejabat yang berwenang untuk melakukan tindakan eksekusi, dalam hal ini pengrusakan dan perobohan objek eksekusi;

(d.9) Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, secara hukum telah jelas jika rangkaian tindakan yang dilakukan oleh Terbanding di atas telah melanggar hak subjektif dari Pemanding sebagai pemilik sah dari objek sengketa. Dengan secara hukum telah cukup alasan bagi Terbanding untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa selanjutnya, Turut Terbanding I juga akan menguraikan fakta – fakta lain yang terungkap di persidangan, yang belum diuraikan oleh Pemanding, antara lain:

(a) Bahwa pada pemeriksaan tingkat pertama, terdapat fakta hukum jika Turut Terbanding I merupakan badan hukum yang berhak untuk mengusahakan dan mengelola tanah hasil reklamasi di kawasan Jakabaring Kota Palembang. Hal ini dapat Turut Terbanding I uraikan sebagai berikut:

Halaman 98 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



- (a.1) Bahwa Turut Terbanding I adalah perseroan terbatas dengan kegiatan usaha yang salah satunya adalah menyelenggarakan pembangunan, termasuk pemborongan mendirikan hingga menjual tanah beserta bangunan di atasnya, hal ini sebagaimana fakta hukum yang terungkap dengan Bukti TT1.1 dan TT1.2;
- (a.2) Bahwa dalam melaksanakan kegiatan usahanya, Turut Terbanding I telah mengadakan kerja sama dengan Turut Terbanding II untuk melaksanakan pematangan tanah (Reklamasi) atas tanah rawa di daerah Jakabaring. Dalam pelaksanaan kerja sama ini dibuat badan hukum bernama PT. Taman Ogan Permai pada tanggal 28 Desember 1996 dengan komposisi saham sesuai jumlah modal yang telah dihitung yakni PT. Amen Mulia (Turut Terbanding I) sebesar 70% sedangkan Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan (Turut Terbanding II) sebesar 30%. Kerja sama ini telah berhasil terlaksana dan terselesaikan sehingga pada tahun 2002 dilakukan likuidasi terhadap PT. Taman Ogan Permai kemudian dilakukan pembagian dimana dari keseluruhan hasil tanah reklamasi seluas 2.630.461,00 meter² atau ±263 Ha, sebanyak 70% atau seluas 1.841.323,12 atau ±184 Ha, menjadi milik dan kewenangan penuh dari Turut Terbanding I, hal ini sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dari Bukti TT.II-1;
- (a.3) Berdasarkan penjelasan di atas, secara hukum terhitung sejak tahun 2002, Turut Terbanding I telah mendapat hak atas tanah hasil reklamasi seluas ±184 Ha. Terhadap kepemilikan hak ini juga telah didukung dengan pendapat hukum dari ahli bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M. Hum., CLA., CIRP., CCD;
- (a.4) Bahwa sebagai pihak yang berhak, Turut Terbanding I kemudian menguasai, mengelola hingga menjual bidang-bidang tanah yang menjadi bagian Turut Terbanding I, salah satunya bidang tanah yang terletak di Jl. Gubernur H.A

Halaman 99 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Bastari (dahulu dikenal dengan Jl. Akses Poros Ampera), Kel. 15 Ulu, Kec. Seberang Ulu I, Kota Palembang, yang didirikan 32 (tiga puluh dua) unit ruko oleh Turut Terbanding I, hal ini juga telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dari keterangan saksi-saksi Pembanding. Dari 32 Unit Ruko tersebut, diantaranya adalah bidang tanah dan bangunan ruko di atasnya yang menjadi objek sengketa. Terhadap bidang ini Turut Terbanding I telah menerbitkan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3680 tanggal 12 Mei 2004 dengan Surat Ukur Nomor : 41/15 Ulu/2004, tanggal 08 April 2004, hal ini sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dari Bukti TT1.3 dan Bukti T.T.III-1, serta keterangan saksi-saksi Pembanding;

- (a.5) Berdasarkan penjelasan di atas, secara hukum Turut Terbanding I berhak atas objek sengketa dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3680 tanggal 12 Mei 2004 dengan Surat Ukur Nomor : 41/15 Ulu/2004, tanggal 08 April 2004, sebelum pada akhirnya dialihkan kepada Pembanding.
- (b) Bahwa pada pemeriksaan tingkat pertama, terdapat fakta hukum jika tidak pernah terjadi penyerahan secara sukarela objek eksekusi oleh Turut Terbanding I. Hal ini dapat Turut Terbanding I uraikan sebagai berikut:
 - (b.1) Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2022, Turut Terbanding I telah memberikan kuasa kepada Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., & Partners, pada Palembang International Law Office, khusus untuk mengajukan perlawanan atau Permohonan Pembatalan dan/atau pengangkatan Sita Eksekusi terhadap beberapa penetapan eksekusi salah satunya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 4/Pdt.Eks/2017/PN.Plg, Jo No. 172/Pdt.G/2005/PN.Plg. Jo. No. 64/PDT/2016/PT PLG, Jo. No. 87 K/Pdt/2017, Jo. No. 108 PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan, tanggal 15 September 2022 yang menjadi

Halaman 100 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



pokok permasalahan dalam perkara ini. Hal ini terungkap dari bukti TT1.10, dimana bukti ini juga telah mengungkap fakta hukum jika Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., dan rekan, advokat pada Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., & Partners, Palembang International Law Office hanya dikuasakan untuk melakukan segala tindakan yang berhubungan dengan kepentingan hukum pemberi kuasa dalam upaya perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi, artinya terdapat batasan yakni untuk pengajuan perlawanan atau permohonan pembatalan dan/atau pengangkatan sita eksekusi;

- (b.2) Bahwa dikemudian hari diketahui ternyata Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., dan Rekan mengeluarkan Surat Nomor : 110/PILO/XI/2022, tanggal 9 November 2022, yang pada pokoknya berisi pernyataan yang mengatasmakan Turut Terbanding I, akan menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan objek eksekusi. Tindakan Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., dan Rekan adalah tindakan sepihak tanpa sepengetahuan apalagi izin dari Turut Terbanding I. Hal ini telah terungkap dari Bukti P-13, P-14, Bukti TT1.8, dan Bukti TT1.9. Tidak ada kewenangan yang diberikan kepada Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., dan Rekan untuk dapat menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan objek eksekusi baik milik Turut Terbanding I terlebih lagi milik Pihak Ketiga seperti Pembanding. Apabila dihubungkan dengan pendapat ahli yang bernama Dr. Muhammad Syaifudin, S.H., M.Hum., CLA., CIRP., CCD., yang menjelaskan di muka persidangan apabila penerima kuasa melakukan tindakan di luar kuasa yang diberikan, artinya melampaui kuasanya, maka berlaku Pasal 1807 KUH Perdata dimana pemberi kuasa tidak terikat atas perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa di luar kuasa yang diberikan tersebut. Artinya perbuatan penerima kuasa tersebut tidak menimbulkan akibat hukum apa pun yang

Halaman 101 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dapat mengikat pemberi kuasa. Lebih lanjut Ahli menjelaskan penerima kuasa tidak dapat dikatakan mewakili pemberi kuasa terhadap tindakan-tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa jika tindakan tersebut melampaui kuasanya dan dilakukan tanpa sepengetahuan maupun izin pemberi kuasa. Selain itu pihak ketiga tidak dapat menerima tindakan dari penerima kuasa dengan berdasarkan pada kuasa yang telah dilampaui. Apabila tindakan penerima kuasa yang melampaui kuasa yang diberikan kepadanya kemudian menimbulkan kerugian, maka berdasarkan Pasal 1801 KUHPerdata, si penerima kuasa yang telah melakukan tindakan tersebut, yang harus dituntut pertanggungjawabannya atas kerugian tersebut;

- (b.3) Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, secara hukum Turut Terbanding I tidak pernah menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan objek yang diletakkan sita eksekusi pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN. Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN. Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No. 108 PK/Pdt/2018 Tentang Eksekusi Lanjutan, Tanggal 15 September 2022. Tindakan yang dilakukan oleh Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., dan Rekan tidak dapat dikatakan mewakili Turut Terbanding I dan tidak dapat mengikat Turut Terbanding I untuk itu segala akibat dari tindakan tersebut menjadi pertanggungjawaban dari Dr. Bahrul Ilmi Yakup, SH., MH., CGL., dan Rekan. Turut Terbanding I telah dengan tegas mengambil sikap untuk melakukan upaya perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 4/Pdt.Eks/2017/PN. Plg, jo. No.172/Pdt.G/2005/PN. Plg. jo. No.64/PDT/2016/PT PLG, jo. No. 87 K/Pdt/2017, jo. No. 108 PK/Pdt/2018 Tentang Eksekusi Lanjutan, Tanggal 15 September 2022 dikarenakan Penetapan Eksekusi tersebut adalah tidak benar secara hukum dan sudah patut untuk dinyatakan tidak

Halaman 102 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak mempunyai nilai eksekutorial.

D. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian Kontra Memori Banding Turut Tergugat I di atas, Turut Tergugat I merasa apa yang didalilkan oleh Pembanding terkait kealahan dan kekeliruan *Judex Factie* pada tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukum dan amar putusan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023 telah cukup dan berasalan secara hukum, untuk itu sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima permohonan banding dari Pembanding (dahulu Penggugat) serta memutus perkara ini dengan amar putusan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 292/Pdt.G/2022/PN.Plg tanggal 18 Juli 2023, dan mengabulkan Gugatan Pembanding (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya *atau* apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut :

I. BAHWA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG NO. 292/PDT.G/2022/PN-PLG TANGGAL 18 JULI 2023 SUDAH TEPAT DAN BENAR, DIMANA AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.695.000,- (Satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Oleh karena itu patut untuk dikuatkan di tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Palembang.

Halaman 103 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



II. MENANGGAPI MEMORI PEMBANDING DAPATLAH TURUT TERBANDING II TANGGAPI SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI :

- 2.1 Bahwa putusan Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus dalam perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dengan demikian secara formil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat, dimana pertimbangan Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus diantaranya Penggugat telah salah dalam melakukan gugatan terhadap Tergugat yang seharusnya dilakukan terhadap Turut Tergugat I;
- 2.2. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus dalam perkara *a quo* menurut hemat kami sudah tepat dan benar sedangkan alasan Pembanding dengan menggunakan Putusan MARI No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 tidak tepat diterapkan dalam perkara *a quo* karena Terbanding (dahulu Tergugat) memperoleh objek sengketa ruko 3 (tiga) lantai adanya penetapan eksekusi Nomor 4/Pdt.G/Eks/217/PN.Plg tanggal 15 September 2022 jo Nomor 172/PDT.G/2015 jo. Nomor 64/PDT/2016/PT.Plg jo. Nomor 87/K/Pdt/2017 jo. Nomor 108.PK/Pdt/2018 tentang Eksekusi Lanjutan dalam perkara *a quo*, dimana putusan MA Nomor 87 K/Pdt/2017 tersebut tentang pembeli yang beritikad baik, dengan demikian perbedaan haknya dengan perolehan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I;
- 2.3 Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menurut hemat kami putusan Pengadilan Negeri Palembang Klas IA Khusus sudah tepat dan benar, oleh karena itu patut untuk dikuatkan pada tingkat banding.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terbanding II tetap bertahan pada dalil-dalil sebagaimana jawaban tertanggal 4 April 2023;
2. Mencermati Memori Banding Pembanding perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur dimaksud dalam Memori Banding untuk menjadikan Pemerintah Provinsi Sumsel sebagai Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* dan tidak dapat menjelaskan sengketa antara

Halaman 104 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Turut Terbanding II dahulu (Turut Tergugat II) sehingga patut untuk dijadikan pihak dalam perkara *a quo*.

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

- Menolak permohonan banding dari Pembanding (dahulu Penggugat);
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/PDT.G/2022/PN-PLG tanggal 18 Juli 2023 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding (dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

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

Menimbang bahwa Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Plg, tanggal 18 Juli 2023, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut; Bahwa pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya hal-hal baru dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat yang dapat melemahkan ataupun membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Plg, tanggal 18 Juli 2023, yang dimintakan banding tersebut; Bahwa pada prinsipnya Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah mempertimbangkan semua fakta hukum yang terungkap

Halaman 105 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



dipersidangan dengan tepat dan benar;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagaimana tercantum dalam Memori Bandingnya sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi; Bahwa pada prinsipnya keberatan tersebut sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Oleh karena itu seharusnya antara Penggugat dengan Turut Tegugat I, maka Turut Tegugat I, yang dijadikan sebagai Tergugat yang memiliki tanggungjawab atas obyek serta tidak tertutup kemungkinan pihak lain sebagai Turut Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka sepatutnyalah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan diluar Jawa dan Madura/R.Bg Stb 1927 Nomor 227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 292/Pdt.G/2022/PN Plg, tanggal 18 Juli 2023, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Rabu, tanggal 27 September 2023 yang terdiri dari Hidayat Hasyim, S.H, sebagai Hakim Ketua, Supraja, S.H., M.H, dan Badrun Zaini, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh

Halaman 106 dari 116 Hal.Putusan Nomor 109/PDT/2023/PT PLG



Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Alamsyah, S.H, Panitera Pengganti,
tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim Anggota,

t.t.d

Supraja, S.H., M.H

t.t.d

Badrun Zaini, S.H., M.H

Hakim Ketua,

t.t.d

Hidayat Hasyim, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Alamsyah, S.H

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Biaya proses	<u>Rp.130.000,00</u>
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)