



P U T U S A N
Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Stg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sintang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Budi Sutanto**, bertempat tinggal di Jalan D. I. Panjaitan RT 002 / RW 001 Kelurahan Kapuas Kanan Hulu Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, sebagai **Penggugat I**;
2. **Tjiu Lie Lie**, bertempat tinggal di Jalan D. I. Panjaitan RT 002 / RW 001 Kelurahan Kapuas Kanan Hulu Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, sebagai **Penggugat II**;

dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Martinus Yestri Pobas, S.H., M.H. dkk, Para Advokat pada Kantor Advokat "LEU POBAS" & Partners, Advocate & Legal Consultant, yang beralamat kantor di Jalan Parit H. Husein II – Jalan Cahaya Baru Komplek Green Land Paris No. C 6 Lt. 3 Kelurahan Bangka Belitung Darat Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat / email: yestripobas@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/Pdt.G/LP&P/II/2023 tanggal 31 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sintang pada tanggal 16 Februari 2023 dalam register nomor W17-U3/10/HK.00.02/II/2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

I a w a n :

Mas Rizal, bertempat tinggal di Jalan M. T. Haryono RT 010 / RW 003 Kelurahan Kapuas Kanan Hulu Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Akiung, S.H., M.Si., dkk, Para Advokat pada Kantor Advokat Syamsu Djalal & Partners yang beralamat kantor di Vinilon Building Lt.3 # 3 Jalan Raden Saleh Kav. 13-17 Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta / email: saputra_henda@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor K-03/SDJ/III/2023 tanggal 23 Maret

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Stg



2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sintang pada tanggal 27 Maret 2023 dalam register nomor W17-U3/16/HK.00.02/III/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (PERKIM)

Kabupaten Sintang, berkedudukan di Jalan Mohammad Saad Kelurahan Tanjung Puri Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini diwakili oleh Drs. Lindra Azmar, M.Si., selaku Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hartati, S.H., M.H., dkk., para Aparatur Sipil Negara pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Sintang yang berkantor di Jalan Pangeran Muda Nomor 230 Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat / email: thadiyansyah927@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 100.3.11.2/188/DPRKP/2023 tertanggal 27 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sintang pada tanggal 30 Maret 2023 dalam register nomor W17.U3/18/HK.00/III/2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sintang pada tanggal 13 Maret 2023 dengan Nomor Register 13/Pdt.G/2023/PN Stg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para PENGUGAT adalah pemilik Toko "Millenium Elektronik" yang terletak di Jalan D.I Panjaitan No. 55 Sintang dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2788/Kapuas Kanan Hulu, Surat Ukur Nomor 07247/Kapuas Kanan Hulu/2020 tanggal 14 Oktober 2020 dengan luas 58 M2 dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.640/71/IMB/KIMPRRASWIL yang dikeluarkan oleh Bupati Sintang pada tanggal 05 Oktober 2005;

Halaman 2 dari 16 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Stg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Toko “Millenium Elektronik” milik Para PENGGUGAT bersebelahan dengan Toko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT yang telah dibangun ulang menggunakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lama dengan izin tambahan bangunan. Namun pada pelaksanaannya dibangun total dengan 3 (tiga) lantai /tingkat;
3. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2021 TERGUGAT telah melakukan pembangunan tambahan menjadi 3 (tiga) lantai/tingkat atas bangunan Ruko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT, yang mana pembangunan tersebut menyebabkan bangunan ruko Toko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT bergerak miring ke arah Ruko Toko “Milenium Elektronik” milik Para PENGGUGAT dan pada saat kejadian tersebut, didengar langsung oleh para penghuni Toko “Milenium Elektronik” yang sempat menyangka bahwa telah terjadi gempa, namun setelah di periksa sumber suaranya ternyata bangunan toko milik TERGUGAT miring dan condong ke arah Toko “Milenium Elektronik” milik Para PENGGUGAT yang kemudian menyebabkan kerusakan berupa retak-retak pada bagian dinding bangunan Ruko Toko “Milenium Elektronik” milik Para PENGGUGAT;
4. Bahwa pada saat sebelum dilakukan pembangunan tambahan oleh TERGUGAT (bangunan asli) terdapat jarak sekitar 25 Cm antara bangunan ruko Toko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT dengan Ruko Toko “Milenium Elektronik” milik Para PENGGUGAT, namun setelah dilakukan pembangunan ulang menjadi 3 (tiga) lantai/tingkat dinding bangunan ruko Toko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT tersebut telah menempel secara khusus pada bagian lantai 2 (dua) dengan bangunan ruko milik Para PENGGUGAT sehingga mengakibatkan kerusakan dan keretakan permanen pada Toko “Milenium Elektronik” milik Para PENGGUGAT sehingga toko tersebut tidak dapat dijadikan tempat usaha (berjualan) karena dikhawatirkan membahayakan keselamatan karyawan yang bekerja;
5. Bahwa atas peristiwa tersebut, Para PENGGUGAT menemui TERGUGAT (pemilik toko Cahaya Busana) dengan maksud menyelesaikan penyelesaian persoalan tersebut secara kekeluargaan, namun tidak tercapai kesepakatan apapun sehingga Para PENGGUGAT meneruskan pengaduan atas peristiwa tersebut di kantor satu pintu namun tidak terdapat kesepakatan karena TERGUGAT tidak bersedia menandatangani surat kesepakatan tersebut;

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Stg



6. Bahwa terhadap pengaduan yang dilakukan oleh Para PENGGUGAT maka pada tanggal 29 Maret 2022, Sekretaris Daerah Kabupaten Sintang atas nama Bupati Sintang menyurati TERGUGAT yang pada pokoknya meminta TERGUGAT untuk:

6.1 Bangunan Ruko saudara TERGUGAT agar segera dinonaktifkan penggunaannya sampai ada tindak lanjut terhadap penanganan konstruksi bangunan;

6.2 Bangunan Ruko saudara TERGUGAT agar segera dibongkar secara keseluruhan atau sebagian dengan tata cara/kaidah teknis pembongkaran yang tepat;

6.3 Segera ditindak lanjuti sebelum terjadi kegagalan struktur;

7. Bahwa akibat pembangunan Ruko 3 (tiga) lantai yang dilakukan oleh TERGUGAT ternyata telah mengakibatkan terjadinya keretakan pada dinding pada kamar mandi Para PENGGUGAT, elevasi tanah turun dikarenakan beban bangunan baru Ruko Toko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT yang melebihi kapasitas karena mengalami kegagalan konstruksi;

Bahwa selain itu terjadi kerusakan meliputi ambblasnya pondasi rumah yang mengakibatkan kemiringan serta retak dan rusaknya dinding hingga lantai dari bagian depan sampai ke dapur, yang diakibatkan oleh kelalaian TERGUGAT selaku pemilik Toko “Cahaya Busana”;

Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata berbunyi : *Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.*

8. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Para PENGGUGAT karena Para PENGGUGAT tidak dapat menempati ruko untuk melanjutkan usaha dan harus mencari tempat baru untuk berusaha maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Para PENGGUGAT sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*;



9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT di atas Para PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp.2.645.000.000; (dua milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - 9.1 Para PENGGUGAT tidak dapat memperoleh penghasilan dari Toko yang apabila dihitung pernghasilan per hari adalah sebesar Rp.2.000.000; x 365 hari x 3 (tahun) maka kerugian sebesar Rp.2.190.000.000; (*dua milyar seratus sembilan puluh juta rupiah*);
 - 9.2 Biaya perbaikan kerusakan toko ditaksir sebesar Rp. 250.000.000; (*dua ratus lima puluh juta rupiah*);
 - 9.3 Biaya Penyewaan Ruko sebagai tempat usaha sementara sebesar Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) x 3 tahun berjalan sebesar Rp.105.000.000; (*seratus lima juta rupiah*);
 - 9.4 Kerugian immaterial Rp.100.000.000 (*seratus juta rupiah*);
10. Bahwa Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (PERKIM) Kabupaten Sintang selaku TURUT TERGUGAT diharapkan meninjau ulang (melakukan evaluasi) terhadap izin mendirikan bangunan Toko “Cahaya Busana” milik TERGUGAT dengan mengembalikan kepada kondisi semula posisi bangunan ruko (ada jarak 25 CM antar bangunan) agar tidak menimbulkan kerugian dan membahayakan bagi Para PENGGUGAT;
11. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PENGGUGAT telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa melakukan mediasi di Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sintang dan beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada TERGUGAT (Somasi) yang mengingatkan dan meminta agar TERGUGAT segera mengganti rugi kerusakan bangunan Ruko milik Para PENGGUGAT namun kenyataannya TERGUGAT tidak juga menunjukan itikad baik;
12. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik TERGUGAT kepada Para PENGGUGAT secara nyata-nyata telah menunjukan bahwa TERGUGAT telah membuat Para PENGUGAT mengalami kerugian karena tidak dapat menggunakan Ruko/Toko “Milenium Elektronik” untuk menjalankan kegiatan usaha dan harus pindah (menyewa) tempat usaha baru dikarenakan elevasi tanah turun akibat beban



bangunan baru Ruko Toko “Cahaya Busana” yang melebihi kapasitas serta mengalami kegagalan konstruksi dan dikhawatirkan membahayakan keselamatan para penghuni dan pekerja;

13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;
14. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada dasar hukum serta alat-alat bukti yang sah dan kuat dan oleh karenanya sudah sepatutnya Gugatan Para PENGGUGAT ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet ataupun kasasi. (*uit voerbaar bij voerraad*);
15. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka sangatlah patut dan beralasan hukum segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT;
Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita yang telah dikemukakan di atas, yang disertai oleh bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan lagi maka Para PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sintang berkenan untuk memanggil pihak-pihak berperkara untuk hadir dalam suatu hari sidang yang ditentukan, selanjutnya memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:
 1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatiggedaad*);
 3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp2.645.000.000 (*dua milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah*);
 4. Memerintahkan agar TURUT TERGUGAT meninjau ulang (melakukan evaluasi) terhadap izin mendirikan bangunan TERGUGAT dan mengembalikan kepada kondisi semula posisi bangunan ruko;
 5. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*);
 6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Sintang/Pejabat yang di tunjuk untuk mengirimkan satu lembar salinan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT;



7. Menghukum seluruh TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka Para PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat menghadap kuasanya tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eri Murwati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sintang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut para pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Eksepsi tentang kompetensi relatif

Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan demikian harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tinggal Tergugat;

Bahwa sebagaimana ternyata dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3174101506600003 atas nama Tergugat maka diperoleh fakta bahwa tempat tinggal Tergugat berada di daerah hukum Jakarta Selatan sehingga menurut hukum gugatan Penggugat harus diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan oleh karena itu



Pengadilan Negeri Sintang wajib menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi kewenangan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan tanggapan dalam replik sebagai berikut:

2. Bahwa terhadap Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Tergugat akan Para Penggugat tanggapi sebagai berikut:

Bahwa eksepsi yang berkaitan dengan yurisdiksi atau wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama dan diatur dalam Pasal 118 HIR. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, cara Para Penggugat menentukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan asas *forum rei sitae*: Jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri di tempat barang itu terletak;

Bahwa benar bangunan Ruko (Toko Milenium) milik Para PENGUGAT dan Toko Cahaya Busana milik Tergugat terletak di Jalan D.I Panjaitan No. 55 Sintang;

Bahwa karena keberadaan dua unit ruko yang saling berdampingan tersebut merupakan barang tidak bergerak dan terletak di kota Sintang;

Bahwa sudah tepat Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sintang mengingat keberadaan Ruko milik Para Penggugat yang mengalami kerusakan berada di kota Sintang. Dengan demikian dalil eksepsi Tergugat tentang kompetensi relatif haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan tanggapan dalam duplik sebagai berikut:

II. DALAM EKSEPSI

- Eksepsi tentang kompetensi relatif

Bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan: *"Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang tetap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu”;

Bahwa jika melihat makna *forum rei sitae*, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa. Forum ini diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR di mana penerapan kompetensi relatif tersebut berdasarkan letak benda tetap tergantung pada syarat: tempat tinggal tergugat tidak diketahui dan obyek sengketa terdiri dari benda tetap;

Bahwa berdasarkan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II MA RI Jakarta, April 1994, hal 116 sebagaimana dikutip oleh M. Yahya Harahap dalam buku yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, cetakan kedelapan, Oktober 2008, Sinar Grafika, halaman 199, bahwa *“Jika tempat tinggal tergugat diketahui, patokan menentukan kompetensi relatif tetap berdasarkan actor sequitur forum rei, meskipun obyek sengketa yang diperkarakan terdiri dari benda tetap”;*

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Tergugat berpendapat suatu gugatan barulah dapat diajukan pada pengadilan negeri di daerah hukum mana terletak barang itu apabila gugatan tersebut tentang barang tetap dan pihak yang akan digugat tidak dikenal atau tidak diketahui tempat tinggalnya, sedangkan dalam perkara *a quo* jelas tentang siapa dan dimana tempat tinggal Tergugat, lagi pula substansi perkara *a quo* bukanlah mengenai sengketa kepemilikan (*eigendom*) ataupun penguasaan (*bezit*) suatu benda tetap melainkan mengenai perbuatan melawan hukum disertai tuntutan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi relatif), maka berdasarkan Pasal 136 HIR / Pasal 162 RBg Majelis Hakim wajib memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi relatif) tersebut dalam putusan sela untuk dapat dipastikan apakah Pengadilan Negeri Sintang berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, di mana apabila eksepsi kompetensi relatif dikabulkan maka putusan sela tersebut sekaligus sebagai putusan akhir yang mengakhiri pemeriksaan perkara *a quo* dan apabila eksepsi kompetensi relatif tersebut ditolak maka pemeriksaan akan dilanjutkan dengan pembuktian;

Halaman 9 dari 16 Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Stg

Disclaimer

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

Halaman 9



Menimbang, bahwa sikap Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut telah sesuai pula dengan Hasil Rapat Kamar Perdata Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi tentang kewenangan mengadili yang tidak diputus terlebih dahulu dengan putusan sela maka putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan karena salah menerapkan hukum acara (Pasal 136 HIR);

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) sehingga berdasarkan Pasal 162 RBg, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi kewenangan mengadili tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana ternyata dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3174101506600003 atas nama Tergugat (Masrizal) maka diperoleh fakta bahwa tempat tinggal Tergugat berada di daerah hukum Jakarta Selatan sehingga menurut hukum gugatan Para Penggugat harus diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan oleh karena itu Pengadilan Negeri Sintang wajib menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam surat jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) didasarkan pada alasan bahwa gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai tempat domisili Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Sintang dalam perkara *a quo*



memiliki wewenang untuk menerima, memeriksa, dan mengadili berdasarkan kewenangan yang ditentukan dalam Hukum Acara Perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kompetensi relatif adalah pembagian kewenangan mengadili antar badan peradilan yang sama, tergantung pada domisili atau tempat tinggal para pihak terutama tergugat;

Menimbang, bahwa kewenangan mengadili pada badan Peradilan Umum berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ditentukan sebagai berikut: "Pengadilan Negeri berkedudukan di ibukota kabupaten/kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah kabupaten/kota";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dapat disimpulkan bahwa kewenangan mengadili pengadilan negeri hanya terbatas pada wilayah hukumnya yang meliputi wilayah kabupaten/kota, sementara bilamana suatu perkara berada di luar wilayah hukum pengadilan negeri yang bersangkutan maka pengadilan negeri tersebut tidak berwenang mengadili;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, *Hukum Acara Perdata (hal.192-202)*, bahwa setidaknya ada 7 (tujuh) patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg, yakni:

1. *Actor sequitur forum rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);
2. *Actor sequitur forum rei* dengan hak opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);
3. *Actor sequitur forum rei* tanpa hak opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur *principal* (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur *principal*, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/*principal*);
4. Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tinggal penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
5. *Forum rei sitae* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);



6. Kompetensi relatif berdasarkan pemilihan domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan, yakni menyepakati untuk memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
7. Negara atau pemerintah dapat digugat pada setiap pengadilan negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke pengadilan negeri mana departemen yang bersangkutan berada);

Menimbang, bahwa berdasarkan komparasi para pihak dalam surat gugatan Para Penggugat secara tegas Para Penggugat menguraikan bahwa alamat Tergugat berada di Jalan M. T. Haryono RT 010 / RW 003 Kelurahan Kapuas Kanan Hulu Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat dan berdasarkan Risalah Panggilan Sidang Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Stg tertanggal 16 Maret 2023, Jurusita Pengadilan Negeri Sintang tidak bertemu langsung dengan Mas Rizal (pemilik Toko Cahaya Busana) Sintang dalam hal ini sebagai Tergugat, dalam Risalah Panggilan Sidang diterangkan bahwa Tergugat berada di Jakarta oleh karenanya Risalah Panggilan Sidang tersebut disampaikan melalui Lurah Kapuas Kanan Hulu Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan ternyata Tergugat hadir dengan diwakili kuasanya kemudian dalam jawab jinawab Tergugat membantah atau menyangkal mengenai alamat Tergugat dalam komparasi para pihak pada surat gugatan Para Penggugat, dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi kompetensi relatif yang menyatakan bahwa sebagaimana ternyata dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3174101506600003 atas nama Tergugat (Masrizal) maka diperoleh fakta bahwa tempat tinggal Tergugat berada di daerah hukum Jakarta Selatan sehingga menurut hukum gugatan Para Penggugat harus diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan oleh karena itu Pengadilan Negeri Sintang wajib menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memeriksa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3174101506600003 atas nama Masrizal (Tergugat) yang terlampir dalam berkas surat kuasa Tergugat dan diketahui bahwa Masrizal, jenis kelamin Laki-laki, lahir di Padang tanggal 15 Juni 1960, pada fotokopi KTP tersebut tertera yang bersangkutan bertempat tinggal di Jalan Sakti I No. 7A RT 05 /



RW 06 Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Para Penggugat mendalilkan berdasarkan asas *forum rei sitae*: Jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri di tempat barang itu terletak. Selanjutnya bangunan Ruko (Toko Milenium) milik Para Penggugat dan Toko Cahaya Busana milik Tergugat terletak di Jalan D.I Panjaitan No. 55 Sintang, oleh karena keberadaan dua unit ruko yang saling berdampingan tersebut merupakan barang tidak bergerak dan terletak di kota Sintang maka Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sintang mengingat keberadaan Ruko milik Para Penggugat yang mengalami kerusakan berada di kota Sintang;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat tidak membantah atau tidak menyangkal mengenai alamat Tergugat tersebut dan oleh karena tidak disangkal oleh Para Penggugat maka Majelis Hakim menilai bahwa alamat Tergugat yang berada di Jalan Sakti I No. 7A RT 05/ RW 06 Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta dianggap benar tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Sintang dalam hal gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa (*forum rei sitae*) sebagaimana dalil-dalil dalam replik Para Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984 Tanggal 20 Januari 1986 telah mengatur kaidah hukum: "Karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan perkara ganti rugi berdasarkan gugatan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa tetap berlaku asas *actor sequitur forum rei* sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR / Pasal 142 ayat (1) RBg, bukan berdasarkan tempat terletak barang sebagaimana asas *forum rei sitae* dalam Pasal 118 ayat (3) HIR / Pasal 142 ayat (5) RBg tersebut". Yurisprudensi tersebut bersesuaian dengan Pasal 99 ayat (8) Rv yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "Apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae* yakni kepada Pengadilan Negeri



meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut". Dengan demikian, apabila suatu sengketa bukanlah mengenai sengketa hak atas benda tetap/tidak bergerak melainkan sengketa mengenai ganti kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum (PMH) atas benda tetap/tidak bergerak maka yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa tersebut berdasarkan *actor sequitur forum rei* atau gugatan atas sengketa tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 142 ayat (1) RBg dan bukan berdasarkan tempat terletak barang (*forum rei sitae*) sebagaimana diatur dalam Pasal 142 ayat (5) RBg;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi posita dan petitum gugatan *a quo*, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah mengenai adanya Ruko (Toko Milenium) milik Para Penggugat yang terletak di Jalan D.I Panjaitan No. 55 Kabupaten Sintang yang mengalami kerusakan bangunan akibat perbuatan Tergugat selaku pemilik bangunan Ruko "Cahaya Busana" yang melakukan pembangunan tambahan menjadi 3 (tiga) lantai/tingkat di ruko milik Tergugat tersebut. Bahwa pembangunan tersebut menyebabkan bangunan ruko Toko "Cahaya Busana" milik Tergugat bergerak miring ke arah Ruko Toko "Milenium Elektronik" milik Para Penggugat, sehingga Para Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat tersebut sebagai perbuatan melawan hukum di dalam posita gugatan Para Penggugat (*vide*: posita angka 8 *jo* petitum angka 2 gugatan *a quo*) dan Para Penggugat menuntut ganti kerugian sejumlah uang kepada Tergugat (*vide*: posita angka 9 *jo* petitum angka 3 gugatan *a quo*). Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah mengenai sengketa hak atas benda tidak bergerak (benda tetap), melainkan mengenai perkara ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang telah melakukan pembangunan tambahan di ruko milik Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena alamat Tergugat berada di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Sintang dan objek gugatan perkara *a quo* merupakan sengketa mengenai tuntutan ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat serta bila dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984 Tanggal 20 Januari 1986 tersebut di atas, maka forum penyelesaian yang diterapkan dalam penyelesaian perkara *a quo* adalah berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* sebagaimana Pasal 142 ayat (1) RBg;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) yang diajukan Tergugat adalah beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Sintang menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) dari Tergugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka putusan ini bersifat akhir dan Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat yang lainnya maupun Turut Tergugat dan pokok perkara gugatan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 162 dan Pasal 142 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg/*Rechts Reglemen Buitengewesten*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sintang tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara sejumlah Rp330.000,00 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sintang, pada hari Rabu, tanggal 14 Juni 2023, oleh kami, Rizky Indra Adi Prasetyo R, S.H., sebagai Hakim Ketua, Diah Pratiwi, S.H., M.H., dan Satra Lumbantoruan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Gerry Shimpado Pratama, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sintang pada hari itu juga.



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Diah Pratiwi, S.H., M.H.

Rizky Indra Adi Prasetyo R, S.H.

ttd.

Satra Lumbantoruan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Gerry Shimpado Pratama, S.H.

Rincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Proses/ATK	Rp	100.000,00
3. Panggilan	Rp	150.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	30.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
6. Meterai	Rp	10.000,00
J u m l a h	Rp	330.000,00

(tiga ratus tiga puluh ribu rupiah)