



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Roy Rafidianta, berkedudukan di Pondok Blimbing Indah J6 No. 3-4, RT.010/RW.011 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Mariana Sitanggang. S.H. beralamat di Jalan Teluk Etna III No.30, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Maret 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

PT. Tunggal Jaya Propertindo C.q. Arif Selaku Direktur, berkedudukan di Jl. Raya Karanglo No.73 Kec. Singosari, Kab. Malang, Jawa Timur , sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 23 Maret 2021 dalam Register Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT merupakan pengembang perumahan The Rich Sasando beralamat Jl. Sasando No. 190, Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, yang Dibawah kepemilikan dan pengelolaan PT. Tunggal Jaya Propertindo, yang beralamat di Jl. Raya Karanglo Nomor 73 Kec. Singosari Kab. Malang.
2. Bahwa lahan yang digunakan TERGUGAT merupakan tanah yang dibangun Perumahan The Rich Sasando dengan luas kurang lebih 4 Hektare;

Halaman 1 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagian lahan yang dikelola dan dibangun oleh TERGUGAT masih bermasalah karena sebagian lahan masih bersengketa antara ahli waris pemilik lahan sebelumnya dengan PENGGUGAT;
4. Bahwa sebagian tanah yang dimaksud tersebut adalah tanah dengan nomor sertifikat SHM No.1353, seluas 461 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno;
5. Bahwa untuk tanah SHM No.1353, seluas 461 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno tersebut masih dalam status bersengketa dengan PENGGUGAT yang saat ini masih dalam tahap Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Malang dengan nomor perkara 237/Pdt.G/2020/PN.Mlg;
6. Bahwa ketika PENGGUGAT mengecek ke lokasi objek tanah sengketa, maka alangkah kagetnya PENGGUGAT, ternyata tanah objek sengketa yang belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap telah dibangun perumahan yang bernama The Rich Sasando oleh TERGUGAT, sehingga dalam hal ini TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT termasuk perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT karena PENGGUGAT lah yang melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan pemilik lahan sebelumnya;
8. Bahwa seharusnya TERGUGAT menunggu terlebih dahulu putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, namun pada saat ini nyatanya tanah yang bersengketa dengan PENGGUGAT telah di doser dan dibangun sebuah perumahan oleh TERGUGAT;
9. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

Ada perbuatan melawan hukum;

- a. Ada kesalahan;
- b. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- c. Ada kerugian.

Halaman 2 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Maka Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana PENGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan pembangunan dan penjualan Perumahan The Rich Sasando oleh TERGUGAT diatas tanah SHM No.1353, seluas 461 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Darno; tersebut yang masih bersengketa dengan PENGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT untuk menghentikan pembangunan dan penjualan Perumahan The Rich Sasando;
4. Menghukum tergugat untuk membongkar bangunan permanent yang berdiri diatas tanah yang masih bersengketa dengan PENGUGAT;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kondisi tanah di Perumahan The Rich Sasando yang diperjanjikan dengan PENGUGAT kembali dalam keadaan semula;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

SEKUNDER

Atau apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya [ex aequo et bono].

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 1 April 2021, tanggal 19 April 2021 dan tanggal 11 Mei 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Halaman 3 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg

Disclaimer

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa telah ternyata, Tergugat tidak hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirimkan kuasa / wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan, meskipun untuk itu Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut. Maka majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat sudah tidak berkehendak untuk membela kepentingannya, sehingga cukup alasan untuk menyatakan Tergugat tidak hadir dipersidangan dan perkara ini akan diperiksa dan diadili tanpa kehadiran dari Tergugat / verstek;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang kompetensi / kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri Malang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kewenangan relatif adalah pembagian kewenangan atau kekuasaan mengadili antar Pengadilan Negeri, yaitu kekuasaan atau wewenang yang diberikan kepada pengadilan dalam lingkungan peradilan yang sama jenis dan tingkatan yang berhubungan dengan wilayah hukum Pengadilan dan wilayah tempat tinggal/tempat kediaman atau domisili pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 132 Rv, telah mengatur sebagai berikut “ dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang.” Yang dimaksud dalam pasal ini adalah Hakim secara ex officio, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, apabila perkara diajukan secara absolut berada diluar yurisdiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain, kewajiban tersebut mesti dilakukan secara ex-officio meskipun Tergugat tidak mengajukan eksepsi tentang hal itu;

Menimbang, bahwa landasan penentuan kompetensi relatif suatu peradilan merujuk kepada asas-asas yang ditentukan pasal 118 HIR jo 99 Rv, sebagai berikut:

- a. Actor Sequitur Forum Rei (forum domicili).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan asas actor sequitur forum rei ini maka telah ditentukan bahwasanya batas kewenangan relatif badan peradilan untuk memeriksa suatu sengketa perdata yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat.

b. Actore sequitur Forum rei dengan hak opsi.

Apabila pihak tergugat terdiri dari beberapa orang dan masing-masing bertempat tinggal di beberapa wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berlainan maka hukum memberi hak kepada Penggugat untuk memilih salah satu diantara tempat tinggal para tergugat, dengan demikian penggugat dapat mengajukan gugatan kepada salah satu Pengadilan negeri yang dianggap paling menguntungkan dan atau yang paling memudahkan baginya dalam pengajuan saksi nantinya.

c. Tempat Tinggal Penggugat.

Ketentuan yang membolehkan gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat merupakan pengecualian asas actor sequitur forum rei. Penggugat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat sepanjang tidak diketahui tempat tinggal tergugat dan juga tidak diketahui tempat tinggal sebenarnya.

d. Forum Rei Sitae.

Dasar menentukan patokan kompetensi relatif menurut asas forum rei sitae adalah objek sengketa yang terdiri dari barang tidak bergerak, dalam sengketa yang menyangkut barang tidak bergerak maka gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri ditempat mana barang objek perkara diletakkan.

e. Forum rei Sitae dengan hak opsi.

Jika objek perkara terdiri dari beberapa barang tidak bergerak yang terletak di beberapa daerah hukum Pengadilan negeri maka Penggugat dapat melakukan pilihan, dapat mengajukan gugatan kepada salah satu Pengadilan negeri yang dianggap paling menguntungkan.

f. Domisili pilihan.

Mengenai domisili pilihan, penerapannya berpegang kepada ketentuan pasal 118 (4) HIR yang mana atas ketentuan tersebut menyatakan bahwa kesepakatan atas domisili pilihan yang dituangkan dalam suatu perjanjian bersifat alternatif yang artinya dapat diajukan ke pengadilan sesuai dengan domisili yang disepakati.

Menimbang, bahwa prinsip dalam Pasal 118 ayat (1) HIR dimana menentukan bahwa suatu gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri di

Halaman 5 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat kediaman (domisili hukum) dari Tergugat, bahwa prinsip ini sebenarnya mengandung prinsip keadilan, dimana pihak Penggugatlah yang harus datang ke Pengadilan tempat kedudukan Tergugat sehingga mempermudah Tergugat untuk memberikan tanggapan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertulis bahwa alamat Tergugat yaitu PT.Tunggal Jaya Propertindo cq Arif Selaku Direktur, beralamat di Jl. Raya Karanglo nomor 73 Kec. Singosari, Kab.Malang, dengan demikian kedudukan hukum atau alamat dari Tergugat (PT. Tunggal Jaya Propertindo) adalah di Kabupaten Malang, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR maka gugatan Penggugat harus diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat kediaman (domisili hukum) dari Tergugat yaitu di Kabupaten Malang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen (Kabupaten Malang) sesuai dengan tempat kedudukan hukum Tergugat, dengan demikian Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 125 HIR, Pasal 118 HIR, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.675.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Halaman 6 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2021, oleh kami, Mohamad Indarto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Budi Prayitno, S.H., M.H. dan Martaria Yudith Kusuma, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 89/Pdt.G/2021/PN.Mlg tanggal 23 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 29 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Widyatmoko, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Prayitno, S.H., M.H.

Mohamad Indarto, S.H., M.Hum.

Martaria Yudith Kusuma, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Widyatmoko, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp	75.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	14.000,00
4. PNPB	Rp.	20.000,00
5. Meterai	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00
7. Panggilan	Rp.	516.000,00
Jumlah	Rp.	675.000,00

(enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)