



**PUTUSAN**

Nomor 129/PDT/2020/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT. Glotsar Indonesia**, beralamat di Jalan Pelabuhan II KM. 14.5 Desa Bojong Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada 1. Junaidi Tarigan, S.H.,M.H. 2. Muhammad Rafi'i Nasution, S.H.,M.H. 3. Tien Agustina, S.H.,M.H. 4. Hariyanto, S.H. Advokat / Pengacara dan Penasihat Hukum yang tergabung pada Kantor Advokat JUNAIDI TARIGAN, S.H.,M.M &REKAN beralamat di Jalan Lingkar Selatan / Balandongan No. 147 Kota Sukabumi sebagai **Pembanding semulaPenggugat** ;

**M e l a w a n**

**PT. Wirasena Cipta Reswara**, beralamat di Wisma MRA Lantai 9 Jalan TB. Simatupang No. 19 Cilandak Barat Jakarta Selatan 12430, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Prof. Dr. H. Fauzie Yusuf Hasibuan, S.H., M.H., Erik Prabualdi, S.H., M.H. Advokat di FAUZIE & PARTNERS Law Office yang beralamat kantor di Jalan Kemanggisan Ilir III, Komplek Bumi Kemanggisan Indah E/5 Jakarta Barat 11480, sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggitersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan KetuaPengadilan Tinggi Bandung. Nomor 129 /PDT/2020 /PT.Bdg tanggal 27 Februari 2020, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 1 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 September 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 23 September 2019 terdaftar pada register No.18/Pdt.G/2019/PN.Cbd, telah mengajukan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mendirikan perusahaan pada Tanggal 3 Mei 2007 dibidang pabrik pembuatan sepatu beralamat di jalan Raya Pelabuhan II KM.14,5 Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat semenjak pabrik berdiri berjalan dengan baik dan pencapaian produksi sesuai target dan sampai saat gugatan ini diajukan Pabrik milik Penggugat tersebut masih beroperasi ;
2. Bahwa Tergugat memulai pelaksanaan kegiatan proyek pembangunan perumahan sekitar bulan Januari Tahun 2019 yang berlokasi/proyek di Kp.Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi tepat diatas dan atau dibelakang perusahaan milik Penggugat;
3. Bahwa sebelum Tergugat melaksanakan proyek perumahan tersebut, pabrik milik Penggugat berjalan dengan baik sesuai dengan target produksi dan semenjak Tanggal 7 Januari 2019, dikawasan pabrik milik Penggugat terjadi banjir lumpur yang disebabkan oleh proyek perumahan yang Tergugat kerjakan di area belakang perusahaan Penggugat dan dampak banjir lumpur tersebut terjadi beberapa kali antara lain pada tanggal 7 Januari 2019, 30 Januari 2019, 20 Februari 2019, 22 Februari 2019, 06 Maret 2019, 1 April 2019 dan 6 April 2019;
4. Bahwa selanjutnya setiap kali turun hujan, Penggugat terus mengalami banjir air bercampur lumpur kiriman yang berasal dari proyek pembangunan perumahan Tergugat dan mengakibatkan pagar pembatas lahan milik perusahaan Penggugat roboh sehingga banjir yang terjadi semakin hari semakin parah. Banjir lumpur tersebut juga berpengaruh terhadap hasil uji ZDHC(Zero Discharge Of Hazardous Chemicals), dimana nilai TSS (Total Suspended Solid) dan Coliform (bakteri ekoli di air minum) melebihi batas normal yang ditetapkan untuk lingkungan produksi. Selain itu lumpur yang datang bersamaan dengan air kiriman tersebut juga membahayakan karyawan yang bekerja di perusahaan Penggugat dimana jalan yang dilalui oleh karyawan menjadi sangat licin dan juga mengakibatkan kerusakan pada beberapa mesin milik perusahaan Penggugat;

Halaman 2 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



5. Bahwa usaha untuk mediasi sudah dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat dengan cara mengirim SOMASI ke I (satu) pada tanggal 22 April 2019, dan dilaksanakannya pertemuan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 25 April 2019 di pabrik perusahaan Penggugat dimana Tergugat menyanggupi akan melaksanakan isi dari tuntutan di SOMASI tersebut akibat dari kelalaian Tergugat dan juga sesuai dengan isi Surat Hak Jawab SOMASI dari Tergugat nomor 050/WCR-S/Som/XI/2019 tanggal 27 April 2019, dan Penggugat melalui Kuasa Hukum mengirimkan SOMASI ke 2 (dua) pada tanggal 21 Mei 2019 dan terjadi pertemuan kembali Penggugat dan Tergugat pada tanggal 27 Juni 2019 di pabrik perusahaan Penggugat dan saat itu Penggugat meminta ganti kerugian atas kerusakan alat-alat, mesin dan melakukan pembersihan akibat dari banjir lumpur yang diakibatkan dari proyek perumahan Tergugat dan kemudian disanggupi oleh Tergugat untuk mengganti semua kerugian tersebut, tetapi hingga saat ini tuntutan yang disanggupi oleh Tergugat belum ada yang direalisasikan oleh Tergugat;
6. Bahwa akibat dari dampak proyek perumahan yang Tergugat kerjakan, Penggugat mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Terjadi Kerusakan pada sistem Fire alarm signal cable sehingga dilakukan Pembelian dan pemasangan kembali berdasarkan harga dari PT.Surya Semesta Permai sebesar Rp.425.266.150.- (Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Dua Ratus Enam Puluh Enam Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah).
  - b. Terjadi Kerusakan pada Mesin Produksi sehingga dilakukan perbaikan atau pemeliharaan senilai Rp.1.576.253.000.- (Satu Miliar Lima Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah).
  - c. Pembayaran Jasa pembersihan drainage atau gorong-gorong dikerjakan oleh PT.Cakra Kencana Indah senilai Rp.3.763.002.750.- (Tiga Miliar Tujuh Ratus Enam Puluh Tiga Juta Dua Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah).
  - d. Adanya biaya pembersihan lingkungan pabrik akibat banjir lumpur senilai Rp.19.372.674.- (Sembilan Belas Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Enam Ratus Tujuh Empat Rupiah).

Sehingga total kerugian yang Penggugat derita hingga saat ini mencapai jumlah Rp.5.783.894.574.- (Lima Miliar Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah) dan berdasarkan ketentuan pasal 129 huruf e Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman Penggugat meminta Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita tersebut ;

7. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengerjakan proyek pembangunan perumahan tanpa memperhatikan dan mempersiapkan sarana dan prasarana pendukung untuk mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum adalah bertentangan dengan pasal 130 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, adalah merupakan perbuatan melawan hukum formil ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengerjakan proyek pembangunan perumahan di tempat yang lebih tinggi dengan tidak mempersiapkan sarana gorong-gorong yang memadai sesuai dengan kontur tanah yang berada di ketinggian untuk mencegah terjadinya banjir lumpur kekawasan Pabrik milik Penggugat adalah merupakan perbuatan yang tidak patut dan kurang hati-hati sehingga hal tersebut termasuk perbuatan melawan hukum materiil;
9. Bahwa saat ini Penggugat sangat khawatir menjelang datangnya musim penghujan akhir tahun ini akan terjadi kembali banjir lumpur dan longsor dari proyek perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) yang terletak di Kp.Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi yang dikerjakan oleh Tergugat;
10. Bahwa apabila perbuatan Tergugat tersebut tidak segera dihentikan, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi, sehingga Penggugat memohon agar kiranya proyek pembangunan perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) yang terletak di Kp.Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi yang dikerjakan oleh Tergugat dapat dihentikan terlebih dahulu ;
11. Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir dan kabur, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) seluas ±15 hektar yang terletak di Kp.Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi;

Halaman 4 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.

#### 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

Berdasarkan seluruh fakta-fakta diatas dan sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, dengan ini Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibadak berkenan memanggil kedua pihak untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan, serta mengadili dan menjatuhkan putusan atas perkara aquo sebagai berikut :

## Dalam Provisi

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan kegiatan pembangunan proyek perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) yang terletak di Kp.Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat tersebut diatas sebelum ada putusan mengenai pokok perkara

## Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) seluas  $\pm 15$  hektar yang terletak di Kp.Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Rp.5.783.894.574.- (Lima Milyar Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah);
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding dan kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya. *Ex Aequo Et Bono*;

Halaman 5 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban sekaligus eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi Mengenai Kompetensi Relatif.

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas ketidakberwenangan secara relatif Pengadilan Negeri Cibadak untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, karena bertentangan dengan asas Actor Sequitor Forum Rei sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.
2. Bahwa sesuai Pasal 136 HIR menyatakan :“Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”. Lihat pula buku Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Cetakan Ke-13, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1994, halaman 48 dan seterusnya yang menyebutkan bahwa berkenaan dengan eksepsi atas yurisdiksi pengadilan dapat diperiksa dan diputus secara terpisah ; dan buku Wirjono Prodjodikoro (mantan Ketua Mahkamah Agung RI), Hukum Atjara Perdata di Indonesia, Cetakan ke-2, Vorkink-van Hoeve, Bandung 1958, Halaman 57, yang menyatakan bahwa menurut pertimbangan para pembuat undang-undang seyognya eksepsi diputus, terlebih dahulu sebelum hakim memeriksa pokok perkara.
3. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 136 HIR dan pendapat ahli tersebut diatas dihubungkan dengan GUGATAN PENGGUGAT tanggal 23 September 2019, dengan ini TERGUGAT mengajukan Eksepsi mengenai ketidakberwenangan Pengadilan Negeri Cibadak atas dasar, alasan-alasan serta bukti-bukti sebagai berikut :
  - 3.1. Bahwa PENGGUGAT telah menggugat TERGUGAT kepada PENGADILAN NEGERI CIBADAK dengan menggunakan alamat domisili sebagai berikut :“PT. WIRASENA CIPTA RESWARA beralamat Kantor Cabang di Jalan Lingkar Selatan No. 9 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi Jawa Barat sebagai Pengembang/Developer Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) berlokasi/proyek di Kp. CiorayDesa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi”

Halaman 6 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



- 3.2. Bahwa pengajuan GUGATAN PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas secara jelas merujuk kepada 2 (dua) domisili hukum yurisdiksi/kompetensi Pengadilan Negeri yang berbeda wilayah hukumnya yakni :
- PT. WIRASENA CIPTA RESWARA beralamat Kantor Cabang di Jalan Lingkar Selatan No. 9 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi Jawa Barat, yang mana sesuai alamat domisili ini (*asas actor sequitur forum rei*) maka masuk kedalam yurisdiksi PENGADILAN NEGERI KELAS 1B SUKABUMI.
  - PT. WIRASENA CIPTA RESWARA sebagai Pengembang / Developer Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) berlokasi / proyek di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi, yang sesuai alamat domisili ini (*forum rei sitae*) maka masuk kedalam yurisdiksi PENGADILAN NEGERI CIBADAK.
- 3.3. Bahwa PT. WIRASENA CIPTA RESWARA merupakan suatu badan hukum yang berbentuk PERSEROAN TERBATAS yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 243 tanggal 26 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Agustina Karnawati, SH Notaris di Kota Medan yang sudah diubah beberapa kali khusus alamat lengkap/domisili telah dilakukan Perubahan kedalam Akta Nomor 24 tanggal 07 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan DR. Anriz Nazaruddin Halim, SH. MH. MKn dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa salah satu keputusannya :menyetujui perubahan alamat domisili Perseroan dari semula beralamat di Komp. Tasbi Setiabudi Square Nomor 28 Kelurahan Tanjung Sari Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, menjadi alamat domisili di Wisma MRA Lantai 9, Jalan TB. Simatupang Nomor 19 Rt. 07 Rw. 09 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Kota Jakarta Selatan, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Keputusannya Nomor AHU-0051349.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 14 Agustus 2019, yang mana sesuai alamat domisili ini (*asas actor sequitur forum rei*) maka masuk kedalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- 3.4. Bahwa domisili PT. WIRASENA CIPTA RESWARA yang berada di Jalan Lingkar Selatan No. 9 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi Jawa Barat bukanlah merupakan Kantor Cabang

Halaman 7 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



sebagaimana dalil Penggugat melainkan sebagai Site Branch atau Kantor Perwakilan saja yang mengurus administrasi tidak melakukan main business dari kantor pusat, terlebih lagi tidak ada karyawan yang ditunjuk sebagai Kepala Cabang oleh Tergugat.

4. Bahwa berdasarkan kepada fakta hukum diatas dan dihubungkan dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Cibadak adalah keliru secara relatif, sesuai dengan Pasal 118 ayat 1 HIR (*actor sequitor forum rei*) dalam buku M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata secara jelas diuraikan, bahwa Pasal 118 ayat 1 HIR menegaskan; pertama; yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, kedua: oleh karena itu agar Gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, Gugatan harus diajukan dan dimasukkan ke Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat.
5. Bahwa oleh karena Tergugat beralamat atau berkedudukan hukum di wilayah Jakarta Selatan, maka tidak tepat dan benar gugatan Penggugat a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Cibadak (Pasal 118 ayat (1) HIR).
6. Bahwa seandainya benar (*quad non*)Penggugat mengajukan gugatan didasarkan kepada tempat objek Perkara incasu Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) berlokasi/proyek di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi, dengan mendasarkan kepada Pasal 118 ayat (3) HIR(*forum rei sitae*) yakni masuk kedalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Cibadak, justru sangat keliru karena proyek Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 bukanlah obyek barang tak bergerak yang disengketakan dalam perkara aquo, dimana Penggugat mempermasalahkan perbuatan melawan hukum dan mengajukan ganti rugi sebagaimana tercantum dalam Gugatan halaman 2 s.d. 3.
7. Bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR baru dapat digunakan dalam suatu Gugatan jika tempat tinggal Tergugat tidak diketahui, maka Gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di wilayah objek berada. M. Yahya Harahap, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 194 dijelaskan sebagai berikut : penerapan azas (*actor sequitor forum rei*) ini dihubungkan dengan objek benda bergerak, tidak ditafsir secara sempit, penerapannya meliputi tuntutan ganti kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW, meskipun perbuatan melawan hukum itu timbul dari objek benda tidak bergerak, yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa tetap berdasarkan actor sequitor forum rei yang digariskan Pasal

Halaman 8 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



118 ayat (1) HIR, bukan berdasarkan tempat terletak barang (forum rei sitei) yang diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA No. 2558K/ Pdt/1984.

Bahwa pengajuan Gugatan perdata untuk Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 118 HIR (*Herziend Inlands Reglement*) yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya tempat tinggal yang sebenarnya.
  - (2) banyak Tergugat maka Penggugat boleh memilih salah satu domisili Tergugat, ada Debitur Utama dan penjamin, maka Gugatan harus dimasukkan di Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi domisili Debitur Utama.
  - (3) bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal lagi pula tempat tinggal sebenarnya tidak diketahui atau jika Tergugat tidak dikenal, maka Gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam Penggugat atau salah seorang dari Penggugat, atau jika Gugatan itu tentang benda tetap, maka Gugatan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak benda tetap itu.
8. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum tersebut diatas, Pengadilan Negeri Cibadak tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
9. Bahwa karena Pengadilan Negeri Cibadak tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara aquo, maka Pengadilan Negeri Cibadak juga tidak mempunyai yurisdiksi untuk memeriksa dan memutuskan permohonan Penggugat dalam provisi atau untuk melakukan perintah penghentian ataupun penundaan sementara waktu serta melakukan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat.

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil dan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak sebelum melanjutkan untuk memeriksa dan mengadili pokok perkara ini terlebih dahulu menetapkan Putusan Selabehwa Pengadilan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibadak tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini termasuk mengabulkan permohonan provisional atau untuk melakukan perintah penghentian ataupun penundaan sementara waktu serta melakukan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat.
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

## I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan terbukti secara hukum.
2. Bahwa segala uraian yang telah disampaikan dalam Eksepsi mengenai Kewenangan Relatif tersebut diatas, mutatis mutandis dianggap telah diulangi dalam Eksepsi ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan.

### A. Gugatan Penggugat Tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat terregister dalam perkara Nomor 18/Pdt.G/2019/PN.Cbd tanggal 23 September 2019 Halaman 1 gugatan Penggugat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibadak akan tetapi menggunakan 2 (dua) alamat domisili hukum Tergugat yang berbeda wilayah hukumnya yakni : PT. WIRASENA CIPTA RESWARA beralamat Kantor Cabang di Jalan Lingkar Selatan No. 9 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi Jawa Barat sebagai Pengembang/Developer Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) berlokasi/proyek di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi”
2. Bahwa Penggugat telah mempertentangkan mengenai yurisdiksi dari dua Pengadilan Negeri yang berbeda wilayah hukumnya sehingga tidak sejalan bahkan bertentangan dan mengaburkan gugatan Penggugat.

Halaman 10 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



3. Bahwa terhadap gugatan yang demikian itu harus dipandang tidak jelas dan kabur karena ternyata Penggugat menunjuk yurisdiksi Pengadilan Negeri yang berbeda atau tidak sesuai dengan kompetensi relatifnya dan mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada 2 (dua) Pengadilan Negeri yang berbeda wilayah hukumnya yang wewenang untuk memeriksa dan mengadilinya berbeda pula.
4. Bahwa hal tersebut diatas maka patut dan sewajarnya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan gugatan Penggugat tanggal 23 September 2019, tidak sempurna dan selanjutnya menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

**B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa TERGUGAT dalam positanya pada angka 2 menyebutkan proyek pembangunan perumahan Tergugat yang beralamat di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi tepat diatas dan atau dibelakang perusahaan milik Penggugat.
2. Bahwa Faktual lokasi pembangunan perumahan Tergugat tidak berbatasan langsung dengan lokasi pabrik milik Penggugat dikarenakan lokasi pembangunan perumahan Tergugat diapit oleh lokasi perumahan yang lain yakni lokasi Perumahan Nadira Regency yang dikelola oleh PT. NADIRA KENCANA PERSADA yang sudah mulai melakukan kegiatan pembangunan perumahan sejak tahun 2018 sampai saat ini (lebih dahulu/awal dari Tergugat) yang mana lokasi Perumahan Nadira Regency berada persis dibelakang tembok pembatas pabrik milik Penggugat.
3. Bahwa selain itu lokasi pembangunan perumahan Tergugat juga diapit oleh perusahaan lain yakni perusahaan tambang batu hijau/hiasan milik Bapak Ary dan Ibu Yati serta rumah Penduduk yang dihuni kurang

Halaman 11 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



lebih 5 (lima) kepala keluarga. Dengan demikian lokasi pembangunan perumahan Tergugat berada persis dibelakang Perumahan Nadira Regency, Perusahaan tambang batu hijau/hiasan milik Bapak Ary dan Ibu Yati serta rumah Penduduk yang mana jarak antara pabrik milik Penggugat dengan lokasi pembangunan perumahan milik Tergugat berjarak kurang lebih 50 (lima puluh) meter.

4. Bahwa selanjutnya dalam gugatan, Penggugat menyampaikan terjadi banjir lumpur yang disebabkan oleh proyek perumahan yang Tergugat kerjakan yang masuk kedalam gorong-gorong pabrik milik Penggugat.
5. Bahwa faktual, sebelum ada pembangunan proyek perumahan yang Tergugat kerjakan Perumahan Nadira Regency, Perusahaan tambang batu hijau/hiasan milik Bapak Ary dan Ibu Yati serta rumah Penduduk untuk pembuangan air itu disalurkan atau melalui gorong-gorong milik Penggugat dari dulu, terlebih lagi pembangunan Perumahan Nadira Regency yang lebih dahulu juga tidak tersedia sarana prasarana berupa saluran pembuangan air / gorong-gorong yang memadai untuk mengantisipasi terjadinya situasi atau keadaan seperti terjadinya banjir karena pembuangan air dialirkan menggunakan saluran pembuangan/gorong-gorong milik Penggugat yang letaknya berada di samping tembok pembatas pabrik Penggugat.
6. Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana Tergugat sebutkan pada angka 2 s.d. 4 diatas, seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan pihak lain yakni PT. NADIRA KENCANA PERSADA selaku pengembang / developer perumahan Nadira Regency, Perusahaan Tambang Batu Hijau/Hiasan milik Bapak Ary dan Ibu Yati sebagai pihak tergugat dan/atau turut Tergugat dalam perkara ini, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Halaman 12 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



Hal ini sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305K/SIP/1971 tertanggal 16 Juni 1971 memuat kaidah hukum :  
“Merupakan Hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang digugat, Namun apabila ternyata Penggugat Kurang menempatkan Pihak Yang Digugat, maka Putusannya adalah NO”

**C. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Exeptie Obscur Libel*)**

1. Bahwa Yang dimaksud gugatan kabur (*obscur libel*) adalah gugatan yang tidak jelas artinya apabila posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*), dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian, atau sebaliknya dalil gugatan demikian tidak memenuhi azas jelas, dan tegas (pasal 8 Rv).
2. Bahwa Penggugat dalam positanya pada angka 5 halaman 2 telah mendalilkan pada tanggal 25 April 2019 telah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat akan menyanggupi tuntutan Penggugat yang dituangkan kedalam Notulen Pertemuan dan ditanda tangani oleh Kedua belah pihak, lalu Penggugat menyatakan hingga saat ini tuntutan yang disanggupi Tergugat belum ada yang direalisasikan oleh Tergugat.
3. Bahwa selanjutnya disatu sisi Penggugat mendalilkan pada posita angka 7 dan 8 halaman 3 gugatan kalau Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 25 April 2019 kedalam Notulen Meeting merupakan suatu perjanjian yang tunduk kepada Pasal 1338 KUHPerdara yang mana jika salah satu pihak tidak melaksanakannya maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, dimana dari 9 (sembilan) item kesepakatan sebagian besar sudah dilaksanakan oleh Tergugat dan hanya tinggal 2 (dua) item

Halaman 13 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



yang belum dilaksanakan yakni : 1) Tergugat akan membuat sumur resapan setiap 12 m selokan dan 2) Tergugat akan bertanggung jawab atas biaya kerugian Penggugat atas penggunaan air untuk membersihkan jalan yang tergenang banjir dan lumpur. Hal ini menimbulkan kerancuan disatu sisi Penggugat meminta Tergugat untuk melaksanakan kesepakatan tanggal 25 April 2019, namun disatu sisi lain Penggugat menuntut ganti kerugian terhadap hal-hal yang tidak disepakati dengan dasar adanya Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian gugatan menjadi kabur karena tidak jelas untuk kepentingan apa sesungguhnya gugatan tersebut diajukan.

5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karena dari uraian dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam Posita (Fundamentum Petendi) gugatan adalah mengenai pelaksanaan kesepakatan tanggal 25 April 2019 sementara itu pada point 2 petitum gugatan *aquo*,Penggugat telah mendalilkan atau memohonkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) padahal di dalam posita Penggugat sama sekali tidak merumuskan secara jelas kualifikasi perbuatan/kesalahan Tergugat sehingga dengan demikian pokok pengajuan gugatan oleh Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

Hal ini sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 menyatakan : “Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 menyatakan : “Berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan



mengajukan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karenanya ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 195K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan :“Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscuur libel), maka hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan keputusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan”

6. Bahwa menurut ketentuan Hukum Acara suatu gugatan disusun secara sinkronisasi antara posita gugatan yang satu dengan posita gugatan harus saling berhubungan, jika tidak mengakibatkan gugatan menjadi Kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Bahwa Eksepsi merupakan hal yang menentukan (*decusive*) untuk pemeriksaan pokok perkara maka berdasarkan dalil Eksepsi yang Tergugat uraikan tersebut diatas cukup alasan hukum Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara aquo dapat menerima Eksepsi Tergugat tersebut dan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Apabila setelah dengan seksama memeriksa dan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat ini, Majelis Hakim berpendapat lain, maka tanpa melepaskan hak Tergugat untuk tetap berpendirian bahwa Pengadilan Negeri Cibadak tidak berwenang untuk mengadili perkara ini dan tanpa mengesampingkan hak-hak Tergugat untuk mengajukan keberatan terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut dan untuk mengajukan upaya-upaya hukum yang tersedia, Tergugat dengan ini mengajukan Jawaban-Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :

## II. Dalam Provisi



1. Bahwa didalam gugatan Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi agar :
  - 1.1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan kegiatan pembangunan proyek Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) yang terletak di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat tersebut diatas sebelum ada putusan mengenai pokok perkara.
  - 1.2. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada perlawanan banding dan kasasi.
  - 1.3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas kelalaian melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat.
2. Bahwa terhadap tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut diatas sebelum Majelis Hakim memutuskan perlu kiranya dipertimbangkan hal sebagai berikut :
  - 2.1. Bahwa HIR tidak mengatur dan mengenal secara khusus apa yang dimaksud dengan putusan provisional, suatu putusan provisional adalah putusan yang menjawab tuntutan provisi, yaitu permintaan pihak/salah satu pihak agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan pihak/salah satu pihak sebelum putusan akhir.
  - 2.2. Bahwa putusan provisional dapat dijadikan satu dengan putusan tentang gugatan pokok perkara (Pasal 53 RV)
3. Bahwa setelah melihat tuntutan Provisi yang diminta Penggugat sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan petitum Penggugat dalam point 2 menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Milik Penggugat dan point 6 agar Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom), sementara hakekat putusan provisional hanyalah merupakan tindakan sementara/pendahuluan (Pasal 332 RV) yang tidak berakibat sama seperti pelaksanaan terlebih dahulu terhadap pokok perkara dan seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara.
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan dihubungkan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 5 Juli 1977 Nomor



279K/Sip/1976, dalam perkara Yayasan Perguruan al-Irsyad dan kawan-kawan lawan Ny. Siamah yang dalam kaidah hukumnya menyatakan « permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara haruslah ditolak »

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070K/Sip/1972 tanggal 07 Mei 1973 dalam perkara Dato Wong Heck Guong lawan PT. Gabungan Pertukangan Kulit Indonesia, PT. Green Timber Jaya yang dalam kaidah hukumnya menyatakan « Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima »

5. Berdasarkan alasan hukum diatas, maka sudah seharusnya tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum dan tuntutan provisi tersebut sudah masuk materi pokok perkara.

### III. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala uraian yang telah disampaikan dalam Eksepsi dan Provisi tersebut diatas, mutatis mutandis dianggap telah diulangi dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat dan terbukti menurut hukum.
3. Bahwa memang benar Tergugat melaksanakan kegiatan proyek pembangunan perumahan Sukabumi Sejahtera 1 pada pertengahan bulan Januari 2019 berlokasi di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi. Namun tidak benar kalau dikatakan perumahan tersebut tepat diatas dan atau dibelakang perusahaan milik Penggugat. Mengingat posisi Perumahan yang tepat berada di belakang perusahaan milik Penggugat sesungguhnya adalah Perumahan Nadira Regency yang dikelola oleh PT. NADIRA KENCANA PERSADA yang sudah melakukan kegiatan proyek pembangunan perumahan sekitar awal tahun 2018.

Halaman 17 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



Bahwa Faktual lokasi pembangunan perumahan Tergugat tidak berbatasan langsung dengan lokasi pabrik milik Penggugat dikarenakan lokasi pembangunan perumahan TERGUGAT diapit oleh lokasi perumahan yang lain yakni lokasi Perumahan Nadira Regency yang dikelola oleh PT. NADIRA KENCANA PERSADA yang sudah mulai melakukan kegiatan pembangunan perumahan sejak tahun 2018 sampai saat ini (lebih dahulu/awal dari Tergugat) yang mana lokasi Perumahan Nadira Regency berada persis dibelakang tembok pembatas pabrik milik Penggugat.

Bahwa selain itu lokasi pembangunan perumahan Tergugat juga diapit oleh perusahaan lain yakni perusahaan tambang batu hijau/hiasan milik Bapak Ary dan Ibu Yati serta rumah Penduduk yang dihuni kurang lebih 5 (lima) kepala keluarga. Dengan demikian lokasi pembangunan perumahan Tergugat berada persis dibelakang Perumahan Nadira Regency, Perusahaan tambang batu hijau/hiasan milik Bapak Ary dan Ibu Yati serta rumah Penduduk yang mana jarak antara pabrik milik Penggugat dengan lokasi pembangunan perumahan milik Tergugat berjarak kurang lebih 50 (lima puluh) meter.

4. Bahwa pernyataan Tergugat pada posita angka 3 yang seolah-olah dengan adanya proyek Perumahan yang dikelola oleh Tergugat menyebabkan pabrik milik Penggugat tidak berjalan baik dan tidak sesuai target merupakan penilaian subyektif dari Penggugat sendiri yang harus dibuktikan oleh Penggugat, dimana pencapaian target produksi suatu pabrik bergantung kepada kondisi dari pabrik itu sendiri, dalam gugatan Penggugat tidak menguraikan parameter / ukuran pencapaian target dimaksud dihubungkan dengan kondisi sebelum dan sesudah adanya proyek perumahan yang dikelola oleh Tergugat, sehingga dapat gambaran yang obyektif atas permasalahan yang terjadi namun sebaliknya jika tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat maka pernyataan tersebut merupakan asumsi dari Penggugat sendiri yang berusaha menggiring opini seolah-olah Tergugat lah penyebabnya.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan semenjak tanggal 07 Januari 2019 dikawasan pabrik milik Penggugat terjadi banjir lumpur yang disebabkan oleh proyek perumahan yang Tergugat kerjakan



diarea belakang perusahaan Penggugat merupakan pernyataan yang mengiring opini seolah-olah ujug-ujug ada banjir lumpur tanpa diketahui apa yang menjadi penyebabnya.

Bahwa Faktual, pada awal bulan Januari 2019 di lokasi proyek perumahan tergugat terjadi turun hujan yang merupakan siklus yang lazim terjadi di Indonesia dan disatu sisi hujan merupakan Anugerah Tuhan yang tidak bisa ditahan atau dicegah oleh Manusia termasuk Tergugat.

Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa pada tanggal 07 Januari 2019 terjadi hujan di wilayah sukabumi lebih khusus di area proyek perumahan Tergugat dimana akibat dari hujan tersebut hanya menyebabkan banjir di rumah warga yang dekat kolam penampungan tambang batu hijau/hiasan bapak ari dan akibat dampak hujan tersebut belum sampai atau kena kearea pabrik milik Penggugat, untuk mengantisipasi hal tersebut Tergugat menanggulangnya dengan membuat tanggul agar tidak banjir kerumah warga.

Bahwa selanjutnya pada kurun waktu bulan Januari 2019 frekuensi hujan masih terus terjadi mengakibatkan pada tanggal 21 dan 25 Januari 2019 terjadi banjir dirumah rumah warga dan pabrik milik Penggugat tetapi belum sampai mengakibatkan jebolnya tembok pembatas/arcon pabrik milik Penggugat jebol, hingga pada tanggal 30 dan 31 Januari 2019 akibat hujan yang terus menerus mengakibatkan tembok pematas pagar/arcon pabrik milik Penggugat diarea Bungalow Blok B jebol, atas hal tersebut pada tanggal 08 Februari 2019 oleh Tergugat dilakukan pergantian/pemasangan arcon panel menggantikan arcon panel/tembok pembatas pabrik milik Penggugat yang sebelumnya telah jebol.

Bahwa selanjutnya pada bulan Februari 2019 frekuensi hujan kembali masih terus terjadi dimana pada tanggal 19 Februari 2019 terjadi hujan deras dan menyebabkan arcon panel/tembok pembatas pabrik milik Penggugat di area Bungalow Blok B kembali jebol untuk kedua kalinya dan oleh Tergugat untuk mengantisipasinya pada saat itu semnatar ditanggulangi



menggunakan karung-karung dan rangka besi untuk penutup sementara. Lalu pada tanggal 21 Februari 2019 Tergugat melakukan pembersihan gorong-gorong di area Blok C pabrik milik Penggugat, dan pada tanggal 23 Februari 2019 Tergugat kembali melakukan pergantian dan pemasangan arcon panel/pagar pembatas pabrik milik Penggugat yang terletak di area Bungalows Blok B.

Bahwa selanjutnya pada bulan Maret 2019 frekuensi hujan kembali masih terus terjadi dimana pada tanggal 01 Maret 2019 terjadi hujan deras dan menyebabkan banjir di area Blok C pabrik milik Penggugat dan oleh Tergugat akibat banjir tersebut langsung dibersihkan, disusul pada tanggal 06 Maret 2019 terjadi hujan deras kembali dan menyebabkan arcon panel jebol di area Blok C milik pabrik Penggugat dekat perumahan nadira, lalu oleh Tergugat pada tanggal 09 Maret 2019 dilakukan pembersihan gorong-gorong di area Blok C dan pergantian pemasangan arcon panel/tembok pembatas pabrik milik Penggugat. Selanjutnya pada tanggal 18 Maret 2019 – 31 Maret 2019 oleh Tergugat dilakukan pekerjaan untuk pembersihan gorong-gorong dan pekerjaan pemasangan saluran drainase di dekat arcon panel/tembok pembatas Blok C pabrik milik Penggugat.

Bahwa selanjutnya pada tanggal 02 April 2019 TERGUGAT kembali melakukan pekerjaan pembersihan gorong-gorong di area Blok C pabrik milik Penggugat. Namun keesokannya pada tanggal 03 April 2019 kembali terjadi hujan deras dan menyebabkan area blok C pabrik milik Penggugat banjir oleh pada tanggal 07 April 2019 Tergugat kembali melakukan pembersihan gorong-gorong di area Blok C dan pergantian pemasangan arcon panel/tembok pembatas yang jebol di area Blok C pabrik milik Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas telah jelas penyebab utama dari adanya banjir dan disertai lumpur dikarenakan adanya hujan dengan intensitas tinggi dilokasi proyek pembangunan perumahan milik Tergugat yang masih dalam tahap cut and fill dan bukanlah karena adanya proyek pembangunan, merupakan keadaan yang tidak dapat dicegah oleh siapapun termasuk Tergugat adalah masuk



kategori force majeure. Namun oleh Tergugat sudah secara maksimal untuk diatasi termasuk mengganti tembok pembatas / arcon panel pabrik milik Penggugat hingga membersihkan gorong-gorong, pemasangan saluran drainase sementara dan bak penampungan sementara untuk mengantisipasi agar tidak terjadi banjir.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 409 K/SIP/1983 tanggal 25 Oktober 1984 antara Rida Suardana (Penggugat) melawan PT. GLORIA KALTIM (Tergugat) dimana Tergugat lalai mengirimkan barang milik Penggugat, oleh karena Kapal Tergugat Tenggelam disebabkan ombak besar dimana pada kasus ini menurut Mahkamah Agung tidak ada unsur kelalaian dan kapal telah ada izin laik laut dan tidak ada kelebihan muatan sehingga menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia keadaan yang tidak dapat dicegah oleh siapapun adalah masuk kategori Force Majeure.

5. Bahwa benar Tergugat telah menerima SOMASI dari PENGGUGAT sebanyak 2 (dua) kali dan dilakukan pertemuan pada tanggal 25 April 2019 dimana sepakati 9 (sembilan) item untuk ditindaklanjuti oleh Tergugat sebagaimana akibat adanya BANJIR yang sampai ke pabrik milik Penggugat, dan dari 9 (sembilan) item sampai saat ini hanya 2 (dua) item yang belum dilakukan yakni permintaan pembuatan sumur resapan setiap 12 meter selokan, hal ini belum dilakukan karena terkendala saluran utama dan biaya kerugian Penggugat atas penggunaan air untuk membersihkan jalan yang tergenang banjir dan lumpur hal ini belum dilakukan karena belum ada tagihan biaya tersebut kepada Tergugat. Bahwa setelah pertemuan tersebut belakangan Penggugat meminta pergantian kerusakan alat-alat dan mesin kepada Tergugat, namun ketika Tergugat ingin menkonfirmasi kerusakan alat-alat dan mesin tersebut dengan mendatangi Penggugat untuk melihat alat-alat dan mesin-mesin justru dilarang oleh Penggugat bahkan untuk memfoto alat-alat mana saja yang rusak pun tidak diperbolehkan. Tergugat hanya ditunjukkan foto-foto dari Penggugat saja kalau alat-alat dan mesin-mesinnya ada yang rusak, namun apakah kerusakan alat-alat dan mesin-mesin tersebut benar karena banjir belum dapat

Halaman 21 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



diketahui secara pasti kebenarannya. Jika memang Penggugat merasa ada alat-alat atau mesin-mesinnya yang rusak kenapa melarang tergugat untuk mengecek kebenaran tersebut, justru menjadi tanda tanya oleh Tergugat ada motivasi apa PENGGUGAT seperti itu.

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat Posita angka 6 halaman 2 dan Petitum angka 4 halaman 4 yang pada intinya mendalilkan “akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah mengakibatkan kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp. 5.783.894.574,- (lima milyar tujuh ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus Sembilan puluh empat ribu lima ratus tujuh puluh empat rupiah).

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan diatas, tidak ada tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak ada unsur kelalaian karena hujan yang terjadi terus menerus merupakan keadaan yang tidak dapat dicegah oleh siapapun adalah masuk kategori Force Majeure. Dimana tergugat juga telah berusaha untuk menanggulangi dan melakukan pembersihan gorong-gorong diarea dan mengganti tembok pembatas yang jebol dengan biaya yang tidak sedikit sebagai bentuk tanggung jawab.

Hal ini sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 02 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 menyatakan :“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 menyatakan :“Apabila besarnya kerugian yang diderita Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat, harus ditolak oleh Pengadilan”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492K /Sip/1970 menyatakan : “Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian

Halaman 22 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”.

Berdasarkan alasan hukum diatas, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat terkait tuntutan kerugian materiil yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak.

7. Bahwa perbuatan Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam pokok perkara, dimana sesuai dengan yurisprudensi tetap sebagaimana yang tertuang dalam beberapa putusan Hoge Raad maupun Mahkamah Agung Republik Indonesia, seperti kasus Cohen (*Arrest Hoge Raad* tahun 1919) unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus terpenuhi adalah :
  - a. Perbuatan melawan hukum yang diartikan sebagai melanggar suatu Undang - undang, kebiasaan atau kepatutan (*onrechmatige*)
  - b. Ada unsur kesalahan (*schuld*)
  - c. Menimbulkan kerugian (*schade*)
  - d. Hubungan causal (*oorzaakelijk verband*)
8. Bahwa dari unsur-unsur tersebut, unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidak terpenuhi, karena walaupun benar (*quad non*) akibat perbuatan Tergugat yang mengerjakan proyek pembangunan perumahan kemudian terjadi keadaan diluar kekuasaan Tergugat seperti hujan sehingga menyebabkan banjir tidaklah otomatis melanggar Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagaimana dalil Penggugat melanggar Pasal 129 huruf e dan Pasal 130 huruf b sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Dimana strict liability atau kesalahan mutlak tidak dikenal dalam pasal 1365 KUHPerdara, faktanya unsur kerugian hanyalah pernyataan sepihak dari Penggugat yang perlu dibuktikan oleh Penggugat. Oleh karena itu dalil Penggugat bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum menjadi tidak terpenuhi.
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita angka 9 dan angka 10 halaman 3 gugatan Penggugat karena saat ini dalil

Halaman 23 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



Penggugat tersebut sudah tidak relevan lagi untuk dilaksanakan mengingat Tergugat telah mengganti semua pagar pembatas milik Penggugat yang jebol dan membuat tanggul penahan air.

**10.** Bahwa terhadap hal ini tidak mungkin terjadi kembali mengingat kondisi saat ini arcon panel/tembok pembatas pabrik milik Penggugat yang jebol sudah diganti seluruhnya oleh Tergugat dan dipasang Tembok Penahan secara permanen, lebih lanjut diarea Blok C yang dekat dengan Perumahan Nadira oleh Pihak Nadira juga sudah dipasang Tembok Penahan secara Permanen untuk mencegah air hujan mengalir ke pabrik milik Penggugat. Namun sangat disayangkan gorong-gorong yang terdapat diblok C dan Blok B yang sedari dahulu merupakan saluran pembuangan air yang melewati pabrik milik Penggugat oleh Penggugat ditutup secara permanen, sehingga masyarakat tidak dapat membuang air limbah rumah tangga lagi, karena akses telah ditutup oleh Penggugat. Dengan demikian jika terjadi Hujan Deras kembali dan terjadi hal yang tidak diinginkan seperti banjir Penggugat juga turut andil dalam hal tersebut, dimana Tergugat dan pihak-pihak lain seperti Perumahan Nadira telah mengantisipasi kemungkinan tersebut justru Penggugat sebaliknya.

**11.** Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Posita angka 11 halaman 3 dan Petitum angka 3 halaman 4 terhadap harta milik Tergugat yakni : “tanah Perumahan Sukabumi Sejahtera 1 (satu) seluas  $\pm$  15 hektare yang terletak di Kp. Cioray Desa Bojong Raharja Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi”.

Bahwa Permohonan Sita Jaminan tersebut diatas jelas-jelas tidak beralasan dan berlebihan serta bertentangan dengan ketentuan hukum dan tidak dapat dibenarkan karena sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR yaitu antara lain :“Harus ada sangka yang beralasan bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan akan menggelapkan atau menghilangkan barang-barangnya”.

Bahwa alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut diatas tidak mungkin dilakukan oleh



Tergugat karena seluruh harta Tergugat telah dijaminan kepada pihak kreditur sebagai penjaminan atas pinjaman bagi pembangunan proyek Perumahan Sukabumi Sejahtera 1, disamping itu prinsip sita jaminan mengatakan bahwa sita jaminan harus bebas dari segala macam pembebanan, yaitu pada waktu bersamaan, sita jaminan tidak boleh dilakukan terhadap barang yang sama, apabila diatas barang itu telah terlebih dahulu disita dalam perkara lain atau barang itu sedang dibebani sebagai agunan kepada pihak lain. Dalam hal kaitannya dengan hal tersebut, Pasal 199 HIR melarang sita jaminan atas harta kekayaan yang dijaminan kepada pihak ketiga. Menurut pasal tersebut, barang yang disita tidak boleh menjadi obyek perjanjian baik yang bersifat perpindahan hak maupun yang bersifat pembebanan.

Bahwa dengan demikian Permohonan mengenai Sita Jaminan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak terdapat dugaan yang beralasan yang merupakan dasar pembenar utama agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara dapat mengabulkan Permohonan Sita Jaminan tersebut.

Berdasarkan alasan hukum diatas, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat terkait Permohonan Sita Jaminan untuk dilakukan tindakan pendahuluan (provisi) maupun dalam Putusan Akhir haruslah ditolak.

**12.** Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap Petitum Penggugat pada angka 5 Halaman 4 terkait tuntutan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat karena tidak memenuhi syarat untuk dapat diberikan putusan *uit voerbaar bij voorraad* sebagaimana diatur dalam butir 4 (empat) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dikarenakan :

- a. Gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan Penggugat bukanlah gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

Halaman 25 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



- c. Gugatan Penggugat bukanlah gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Gugatan Penggugat bukanlah gugatan tentang tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa tuntutan Penggugat agar dapat dijalankan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak didukung alasan dan dasar yang jelas dalam posita gugatan untuk memohon putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan hal ini tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat terkait putusan serta merta haruslah ditolak.

13. Bahwa dalil Petitum Penggugat pada angka 6 Halaman 4 terkait agar "Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat" merupakan dalil tidak berdasar hukum, karena sesuai dengan ketentuan hukum dan yurisprudensi yang berlaku tuntutan uang paksa hanya dapat diajukan terhadap tuntutan mengenai atau yang berhubungan dengan penyerahan suatu benda dan tidak dapat diajukan terhadap suatu tuntutan yang diikuti dengan pembayaran uang atau ganti rugi. (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Februari 1973 No. 791K/Sip/1972).
14. Berdasarkan alasan hukum diatas, maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat terkait tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan argumentasi yuridis yang dikemukakan baik dalam eksepsi, provisdan jawaban dalam pokok perkara tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisional / Permohonan Provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk keseluruhan.
- Menerima Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibadak tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini termasuk mengabulkan permohonan provisional atau untuk melakukan perintah penghentian ataupun penundaan sementara waktu serta melakukan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat.
- Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibadak telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal 2 Januari 2020 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibadak tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*)
4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp.356.000,00 ( tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal

Halaman 27 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Januari 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal 2 Januari 2020 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada melalui Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi, tanggal 21 Januari 2020 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut pbanding semula Penggugat mengajukan memori banding pada tanggal 24 Januari 2020, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 24 Januari 2020, dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 Januari 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 12 Februari 2020 diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak, pada tanggal 12 Februari 2020 dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 12 Februari 2020 ;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak, dalam waktu selama 14 (empat belas hari) setelah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Pebruari 2020, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa Pbanding maupun Kuasanya tidak mempergunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara di Pengadilan Negeri Cibadak;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pbanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam pemeriksaan tingkat banding Pbanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding

Halaman 28 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.

### 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

tertanggal 24 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 24 Januari 2020, yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat menolak/tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum “tentang kewenangan mengadili” Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tertuang pada Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 18/PDT.G/2019/PN.Cbd tanggal 2 Januari 2020 tersebut dalam Memori Banding ini sebagai berikut;
2. Bahwa Pembanding/Penggugat terdahulu keberatan atas Pertimbangan Hukum di dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi Perkara Nomor : 18/Pdt.G/2019/PN.Cbd, tanggal 2 Januari 2019 yang dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa:  
“oleh karena dalam Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat tinggal/domisili di Wisma MRA Lt. 9 Jl. TB. Simatupang Jakarta Selatan dan berkantor cabang di Jl. Lingkar Selatan No. 9 Kec.Dayeuh Luhur, Kec. Warungdoyong, Kota Sukabumi yang ternyata kedua alamat tempat tinggal Tergugat tersebut berada diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibadak maka gugatan diajukan Penggugat tersebut bertentangan dengan azas Actor Sequitur Forum rei sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 HIR”  
  
Bahwa Pembanding/Penggugat tidak pernah menyatakan hal tersebut diatas didalam Gugatan maupun Repliknya.  
Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi telah salah, khilaf dan keliru menjadikan hal tersebut sebagai pertimbangan hukumnya dan telah memutuskan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2019/PN.Cbd sebagaimana termaktub di dalam angka/butir 2 (dua) diatas. Kesalahan dan Kekhilafan tersebut sungguh telah merugikan Pembanding/Penggugat baik secara materil maupun imateril.
3. Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2019/PN.Cbd yang tidak mencermati dan mempertimbangkan

Halaman 29 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.

#### 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)



dalil Pembanding/Penggugat di dalam Gugatan maupun Replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding/Penggugat sungguh tidak mengetahui alamat/domisili Terbanding/Tergugat sebagaimana yang dinyatakan oleh Terbanding/Tergugat yaitu berdasarkan Akta Nomor 24 tanggal 07 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan DR. Anriz Nazaruddin Halim, S.H., M.H., M.K.n alamat / domisili Terbanding/Tergugat adalah di Wisma MRA Lantai 9, Jalan TB. Simatupang Nomor 19 RT. 07 RW. 09 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Kota Jakarta Selatan dan tentunya Pembanding / Penggugat tidak kenal dengan Terbanding / Tergugat, sehingga Pembanding/Penggugat tidak menggunakan dasar Pasal 118 ayat (1) HIR atau *asas actor sequiter forum rei*, namun Pembanding / Penggugat menggunakan Pasal 118 ayat (3) HIR sebagai dalil atau dasar Gugatannya yang Pasalnya berbunyi: "Jika Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui dan juga tempat kediaman yang tidak diketahui atau Tergugat tidak dikenal, maka Gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari Penggugat, atau jika Gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak (benda tetap) maka Gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada."

Sehingga sudah sangat jelas, layak dan berdasar mengapa Pembanding / Penggugat mengajukan Gugatannya kepada Terbanding/Tergugat di domisili wilayah hukum (yurisdiksi hukum) Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi.

- a. Bahwa berdasarkan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan serta mengenai objek tanah (proyek perumahan milik PT. Wirasena Cipta Reswara) yang mengakibatkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan oleh Pembanding/Penggugat serta untuk mempermudah dilakukannya pemeriksaan setempat (Pasal 153 HIR jo. Sema No. 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka adalah sudah tepat dan layak apabila perkara ini diajukan di Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi (vide. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1382 K/Sip/1971 tanggal 4 Nopember 1975).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Jurisprudensi. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat register Nomor : 214/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst tanggal 25 November 2010 Amarnya Putusannya Mengadili : "Mengabulkan Eksepsi Tergugat I", Sesuai Pasal 118 ayat 3 HIR yang berbunyi : "Jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal Penggugat atau salah seorang Penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut";
- c. Jurisprudensi. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Reg.No.492.K/Sip/1970, putusan M.A.R.I tanggal 21 Februari 1980 Reg.No.820.K/Sip/1977 dan putusan M.A.R.I tanggal 26 Juni 2003

Berdasarkan keberatan-keberatan pemohon bandING tersebut diatas, dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Banding Pemanding / Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi Nomor : 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd tanggal 02 Januari 2019 dengan memerintahkan agar Pengadilan Negeri Cibadak di Kabupaten Sukabumi memeriksa lagi perkara ini dari permulaan;
4. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibadak Kabupaten Sukabumi berwenang untuk mengadili perkara ini;
5. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat sejumlah Rp. 356.000,00 (tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah).

ATAU

Halaman 31 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Pembanding semula Penggugat maka Terbanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Februari 2020, yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Pembanding dalam memori banding nya pada angka 4 bukanlah hal yang prinsip karena Terbanding menyakini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak salah dalam pengetikan sebatas “oleh karena dalam gugatan Penggugat menyatakan “yang justru seharusnya ditulis “oleh karena dalam jawaban dan Eksepsi Tergugat menyatakan” Karena pertimbangan hukum tersebut merupakan dalil sangkalan yang disampaikan oleh Terbanding baik dalam jawaban maupun dalam duplik nya. Dimana jika dibaca secara seksama dan utuh Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada halaman 29 s.d. 35 lebih khusus pada halaman 30 terkait dalil sangkalan Pembanding tidak ada yang salah dan sesuai fakta hukum. dengan demikian kesalahan tersebut tidak menghilangkan essensi dari tidak berwenangnya pengadilan negeri cibadak melainkan Pengadilan Negeri lain.
2. Bahwa dalam memori banding pada angka 5 halaman 3 dan 4 Pembanding menyatakan : “Bahwa Pembanding/Penggugat sungguh tidak mengetahui alamat domisili Terbanding/Tergugat dan tentunya Pembanding/Penggugat tidak kenal dengan Terbanding/Tergugat” tanggapan Pembanding sebagai berikut :
  - 2.1 Fakta Hukum Pertama : Pembanding telah mengajukan surat peringatan / somasi kepada Terbanding melalui suratnya Nomor 001/Som/Khjt/IV/2019 tanggal 22 April 2019. (Vide : Lampiran Bukti Terbanding diberi Kode T-1) Hal mana diakui dan dipertegas oleh Pembanding dalam gugatannya pada angka 5. Berdasarkan Fakta Hukum Pertama ini dapat diperoleh suatu bukti kalau Pembanding

Halaman 32 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



mengajukan surat peringatan / somasi kepada Terbanding dengan alamatjl. tangkil agrabinta, dayeuhluhur warudoyong kota sukabumi jawa barat. dengan demikian secara sadar pembanding kenal dan mengetahui alamat atau tempat diam dari terbanding.

**2.2. Fakta Hukum Kedua :**Terbanding telah mengajukan hak jawab somasi / peringatan kepada Pembanding melalui suratnya Nomor 050/WCR-S/Som/XI/2019 tanggal 27 April 2019 (Vide : Lampiran Bukti Terbanding diberi kode T-2) Hal mana kembali diakui dan dipertegas oleh Pembanding dalam gugatannya pada angka 5. Berdasarkan Fakta Hukum Kedua ini dapat diperoleh suatu bukti kalau Pembanding dapat mengetahui alamat atau tempat diam Terbanding sebagaimana terlihat jelas dalam Kop Surat / Kepala Surat Hak Jawab aquo yang tertulis PT. WIRASENA CIPTA RESWARA komplek taman setia budi indah, setia budi square no. 28 medan, branch office jalan lingkaran selatan no. 09 sukabumi kota. dengan demikian patut diduga pembanding mengetahui alamat atau tempat diam dari terbanding.

berdasarkan uraian fakta hukum diatas, dapat disimpulkan pengajuan gugatan pembanding dahulu penggugat kepada pengadilan negeri cibadak sesungguhnya telah salah pengadilan (tidak sesuai kompetensi mengadili), seharusnya atau setidaknya tidaknya diajukan kepada pengadilan negeri sukabumi karena pembanding mengetahui alamat atau tempat tinggal terbanding di kota sukabumi. dengan demikian keliru dan salah alamat jika pembanding mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri cibadak dengan alasan tidak kenal dan tidak mengetahui alamat / tempat tinggal terbanding serta memaksakan permasalahan hukum ini diselesaikan di pengadilan negeri cibadak yang jelas-jelas tidak memiliki kompetensi / kewenangan untuk mengadili.

**3.** Bahwa tidak ada kaitan antara kewenangan mengadili dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, sehingga keliru dan salah dalil yang disampaikan oleh Pembanding pada halaman 4, dimana peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Asas ini tegas disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) **UU No. 48 Tahun 2009** tentang Kekuasaan Kehakiman pada bagian Penjelasan diterangkan Sederhana mengandung arti pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan dengan

Halaman 33 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



cara yang efisien dan efektif. Asas cepat, asas yang bersifat universal, berkaitan dengan waktu penyelesaian yang tidak berlarut-larut. Asas cepat ini terkenal dengan adagium *justice delayed justice denied*, bermakna proses peradilan yang lambat tidak akan memberi keadilan kepada para pihak. Asas biaya ringan mengandung arti biaya perkara dapat dijangkau oleh masyarakat. Justru Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang telah memberi kepastian hukum terkait kewenangan mengadili telah menerapkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan, karena Pembanding lah yang telah salah dan keliru dalam mengajukan gugatan *aquo*.

4. Bahwa Pembanding jelas-jelas keliru dan tidak memahami gugatan yang diajukan oleh Pembanding sendiri, hal ini bisa dilihat dengan jelas dalam gugatan Pembanding yang mana gugatan Pembanding terkait perbuatan melawan hukum terhadap suatu peristiwa hukum yang menurut Pembanding merugikan Pembanding dan bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum yang mempersengketakan kepemilikan suatu obyek benda tidak bergerak. fakta hukum dapat terlihat dalam petitum Pembanding yang menuntut ganti kerugian atas kerusakan mesin produksi, sistem fire alarm signal cable, pembersihan drainage dan biaya pembersihan lingkungan, kondisi seperti ini tidak diperlukan pemeriksaan setempat sebagaimana dalil pembanding. Karena esensi dari tujuan Pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas (*clearly*) dan pasti (*certainly*) tentang letak, luas dan batas-batas objek (tanah) terperkara.
5. Bahwa perlu dipahami ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 194 dijelaskan sebagai berikut : penerapan azas (*actor sequitor forum rei*) ini dihubungkan dengan objek benda bergerak, tidak ditafsir secara sempit, penerapannya meliputi tuntutan ganti kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW, meskipun perbuatan melawan hukum itu timbul dari objek benda tidak bergerak, yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa tetap berdasarkan *actor sequitor forum rei* yang digariskan Pasal 118 ayat (1) HIR, bukan berdasarkan tempat terletak barang (*forum rei sitei*) yang diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA No. 2558K/ Pdt/1984.

Berdasarkan segala argumentasi yuridis yang terurai diatas, Terbanding dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq.

Halaman 34 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam Kontra Memori Banding ini dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding dari Terbanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Memori Banding Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal 02 Januari 2020.
4. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul pada tingkat Banding ini.

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*)

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 24 Januari 2020, Pengadilan Tinggi berpendapat tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal 2 Januari 2020 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara persidangan serta memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding putusan Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan lengkap baik dalam eksepsi, pokok perkara dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang yang mejadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Halaman 35 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal 2 Januari 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat ketentuan pasal 1365 KUHPERdata, Pasal 118 HIR, 136 HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman serta Peraturan Hukum yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibadak, Nomor 18 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbd, tanggal 2 Januari 2020, yang dimohonkan banding tersebut.;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020 oleh Kami **Dehel K. Sandan, S.H.,M.H** sebagai Ketua Majelis, dengan **Firzal Arzy, S.H.,M.H** dan **Budi Santoso, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung. Nomor 129 / PDT / 2020 / PT BDG, tanggal 27 Februari 2020 ditunjuk untuk memeriksa

Halaman 36 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **15 April 2020** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Dra. Hj. Nur'aini, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

Hakim anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

**Firzal Arzy, S.H.,M.H.**

**Dehel K. Sandan, S.H.,M.H.**

Ttd

**Budi Santoso, S.H.,M.H**

Panitera Pengganti,

Ttd

**Dra. Hj. Nur'aini, S.H.,M.H.**

Perincian biaya perkara :

- 1. Biaya Materai ..... Rp. 6.000,00
  - 2. Biaya Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,00
  - 3. Biaya Proses dan lain-lain ..... Rp. 134.000,00
- Jumlah ..... Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 37 dari 37 halaman Putusan Nomor 129/Pdt/2020/PT BDG.

**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)

