



PUTUSAN
Nomor 32/Pdt.G/2024/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZULFIKAR, bertempat tinggal di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok-16, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Priyadi, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Danau Sentarum Gg. Pak Majid 3 Nomor 20, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2023, sebagai Pembanding I semula Penggugat I;

YERNAWATI, bertempat tinggal di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-17, Kelurahan Bangka Belitung Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Priyadi, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Danau Sentarum Gg. Pak Majid 3 Nomor 20, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2023, sebagai Pembanding II semula Penggugat II;

L a w a n:

BI KIONG, laki-laki, NIK 1671082007650008, lahir di Terentang 20 Juli 1965, Umur 58 tahun, bertempat tinggal di Jalan Rustini I Nomor 182 RT.037 RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herman, S.H., dan Andi Alamsyah, S.H., Para Advokat yang berlatar di Jalan Purnama I Komplek

Halaman 1 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT PTK



Dinasti Indah Blok C Nomor 22 Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023, sebagai Terbanding semula Tergugat;

KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KOTA PONTIANAK, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kota Pontianak; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Ya' Imam Samudra Hamid, S.H., Analis Advokasi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak dan Erfan Efrizal, S.H., Penyusun Abstraksi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2023, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL TENAGA KERJA DAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA PONTIANAK, berkedudukan di Jalan Jenderal Sutoyo Nomor 1 (Kantor Terpadu) Pontianak; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Ya' Imam Samudra Hamid, S.H., Analis Advokasi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak dan Erfan Efrizal, S.H., Penyusun Abstraksi Hukum Sekretariat Daerah Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2023, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG KOTA PONTIANAK, PADA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KOTA PONTIANAK, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani Kota Pontianak, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 31 Januari 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT PTK



1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang untuk mengadili perkara perdata gugatan Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp354.000,00(tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan pada tanggal 31 Januari 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I serta Kuasa Turut Tergugat II dengan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat III melalui persidangan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak, Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 2/Akta.Pdt/2024 Jo. Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 15 Pebruari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti dengan memori banding tanggal 15 Pebruari 2024 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 21 Pebruari 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 26 Pebruari 2024, dan oleh Terbanding semula Tergugat kemudian diajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 27 Pebruari 2024;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Halaman 3 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT PTK



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- bahwa *Forum Rei Sitae* merupakan perwujudan dari *yuridiksi in rem* yang telah menjadi kebiasaan dan yurisprudensi di Indonesia, bahwa gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum mengenai sengketa atas benda tetap (tanah dan bangunan) diajukan ke pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi wilayah dari benda tetap tersebut;
- bahwa peradilan seharusnya dilaksanakan dengan asas sederhana, cepat, dan biaya ringan untuk membuka akses seluasnya bagi masyarakat dalam memperoleh keadilan, sehingga gugatan perkara ini harus diajukan ke Pengadilan Negeri Palembang adalah tidak tepat karena akan terjadi hal-hal diantaranya sebagai berikut:
 - a. Apabila gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Palembang, maka biaya perkara yang harus dikeluarkan sangat besar, hal ini sangat memberatkan Para Pemanding;
 - b. Bahwa begitu juga dengan dinas instansi Para Turut Tergugat yang berkantor di Pontianak, tentu akan mengeluarkan biaya cukup besar untuk bersidang bolak balik di Pengadilan Negeri Palembang, sesuatu yang seharusnya tidak terjadi;
 - c. Apabila dilakukan Pemeriksaan Setempat, hal itu bukanlah sederhana, apalagi untuk memadukan jadwal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang pergi ke Kota Pontianak sedangkan jadwal majelis hakim sangat padat;
 - d. Para Pemanding akan sangat berat dengan biaya perkara, yang untuk 3 kali sidang di Palembang, biaya tiket, hotel dan jasa advokat sekitar Rp86.400.000,00;

Halaman 4 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT PTK



- e. Apabila Para Pembanding menanggung Majelis Hakim melakukan PS biayanya Rp98.000.000,00;
- f. Kalau diperlukan PS oleh Majelis Hakim PN Palembang, diperlukan persiapan jadwal yang tidak sederhana karena kesibukannya yang padat;
- g. Hal itu juga merepotkan ASN PN Palembang beserta Panitera dan Panitera Pengganti untuk mempersiapkan PS di Pontianak;
- h. Selain diperlukan koordinasi antara PN Pontianak dengan PN Palembang, juga dari pihak kepolisian untuk pengamanan, kelurahan dan pihak terkait lainnya;
- i. Akan juga merepotkan pihak kelurahan dan kepolisian Pontianak terkait pengamanan Majelis Hakim PN Palembang di Pontianak;
- j. Apabila perkara diajukan eksekusi, maka Para Pembanding harus bolak balik Pontianak Palembang hanya untuk mengurus pelaksanaan eksekusi yang akan mengeluarkan uang dalam jumlah besar;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, pada akhirnya memohon sebagai berikut:

- Menolak Memori Banding Para Pembanding karena alasan atau keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding sangat bertolak belakang dan tidak mempunyai dasar hukum;
- Menguatkan amar putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 31 Januari 2024;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 31 Januari 2024, memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi



untuk memutus perkara ini dalam tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan Para Pemanding semula Para Penggugat adalah gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat atas dasar suatu dalil pokok yang menyatakan bahwa akibat dari pembangunan rumah Terbanding semula Tergugat yang terletak di Jalan Parit Haji II Komplek Alex Griya Permai I Blok C-16, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak yang semula terdiri 1 (satu) lantai menjadi 2 (dua) lantai, telah mengakibatkan kerusakan rumah Pemanding I semula Penggugat I yang letaknya bersebelahan yaitu di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak serta rumah Pemanding II semula Penggugat II yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok C-17, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak, sehingga menimbulkan kerugian yang menurut perhitungan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III adalah sebesar Rp557.693.459,00 (lima ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) yang terdiri dari : Kerusakan rumah Pemanding I semula Penggugat I sebesar Rp277.221.212,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus dua puluh satu ribu dua ratus duabelas rupiah) dan kerusakan rumah Pemanding II semula Penggugat II sebesar Rp280.472.247,00 (dua ratus delapan puluh juta dua empat ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus empat puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya atas gugatan yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang secara relatif mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat *a quo*, oleh karena objek gugatan dalam perkara ini bukanlah mengenai sengketa kepemilikan atas suatu

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT PTK



barang tetap tetapi mengenai gugatan ganti kerugian terhadap kerusakan rumah yang dialami oleh Pemanding I semula Penggugat I dan Pemanding II semula Penggugat II / Para Pemanding semula Para Penggugat dan seharusnya gugatan Para Pemanding semula Para Penggugat *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai alamat Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai asas *Forum Rei Sitae* yang berarti gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa, hal tersebut diatur dalam pasal 142 ayat 5 Rbg berbunyi sebagai berikut “ Dalam perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas sesuatu benda tak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tersebut, jika benda-benda tak bergerak itu terletak di dalam wilayah-wilayah hukum lebih dari satu Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada salah seorang diantara Ketua Pengadilan Negeri tersebut, menurut pilihan penggugat”;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai asas *Forum Rei Sitae* tersebut diatas, lebih jelas lagi apabila membaca redaksi pasal 99 ayat 8 dan ayat 9 Rv yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat 8 :

“Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, dihadapan hakim yang di wilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut”;

Ayat 9 :

“Dalam hal benda-benda tetap terletak didalam wilayah hukum beberapa raad van justitie, gugatan dilakukan dihadapan hakim di ibu kota dimana terletak benda tetap itu, dan jika tidak ada ibu kota, dihadapan Majelis Hakim yang didalam wilayah hukumnya terletak salah satu benda tetap itu, atas pilihan penggugat”;

Menimbang, bahwa dari redaksi kedua aturan tersebut diatas, maka yang dimaksud dengan “perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas sesuatu benda tak bergerak” adalah perkara yang berhubungan dengan **sengketa hak** atas suatu barang tidak bergerak / benda tetap;



Menimbang, bahwa mencermati uraian posita pokok gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas dan dihubungkan dengan petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat *a quo* bukanlah perkara yang menyangkut sengketa hak atas barang tidak bergerak / benda tetap, *in casu* rumah yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok B-16, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak serta rumah yang terletak di Jalan Parit Haji Husin II Komplek Alex Griya Permai I Blok C-17, Bangka Belitung, Pontianak Tenggara, Pontianak antara Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II dengan Terbanding semula Tergugat tetapi adalah mengenai perkara gugatan yang berisikan tuntutan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat, sehingga *in casu*, tidak dapat diterapkan asas *Forum Rei Sitae* namun harus menggunakan asas *Actor Sequitur Forum Rei* yaitu gugatan diajukan di Pengadilan Negeri dimana Tergugat bertempat tinggal sebagaimana diatur dalam pasal 142 ayat 1 Rbg;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Pembanding semula Para Penggugat mencantumkan alamat tempat tinggal Terbanding semula Tergugat adalah di Jalan Rustini I Nomor 182 RT.037 RW.001, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sako, Kota Palembang, sehingga dengan berpedoman kepada asas *Actor Sequitur Forum Rei* sebagaimana diatur dalam pasal 142 ayat 1 Rbg, maka yang berwenang mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat *a quo* adalah Pengadilan Negeri Palembang bukan Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 31 Januari 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 8 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT PTK



Memperhatikan R.Bg Stb Nomor 1947/227 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 288/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 31 Januari 2024, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari **Senin** tanggal **1 April 2024** yang terdiri dari **Riny Sesulih Bastam, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Susilo Utomo, S.H.**, dan **Agus Widodo, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **4 April 2024** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Pramulia, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada hari itu juga.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd.

Susilo Utomo, S.H.

Ttd.

Riny Sesulih Bastam, S.H., M.H.

Ttd.

Agus Widodo, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,



Ttd.
Pramulia, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai :Rp. 10.000,00
 2. Redaksi :Rp. 10.000,00
 3. Proses :Rp.130.000,00
- Jumlah :Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

PTK

Halaman 10 dari 10 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2024/PT