



**PUTUSAN**

**Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Roy Rafidianta**, berkedudukan di Pondok Blimbing Indah J6 No. 3-4, RT.010/RW.011 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Mariana Sitanggang, S.H. beralamat di Jalan Teluk Etna III No 30 Blimbing, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2021 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**PT. Tunggal Jaya Propertindo C.Q. Arif Selaku Direktur**, berkedudukan Jl. Sasando No.190, Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur , sebagai **Tergugat** ;

**Pemerintah RI cq. Kementerian Perdagangan cq. Dinas Koperasi, Perindustrian Dan Perdagangan Kota Malang (Diskopindag) cq. Kepala Diskopindag Kota Malang**, berkedudukan di di Jl. Simpang Terusan Danau Sentani No.3, Kota Malang, Jawa Timur , sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang

*Halaman 1 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 19 April 2021 dalam Register Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT merupakan pengembang perumahan The Rich Sasando beralamat Jl. Sasando No. 190, Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, yang Dibawah kepemilikan dan pengelolaan PT. Tunggal Jaya Propertindo, yang beralamat di Jl. Raya Karanglo Nomor 73 Kec. Singosari Kab. Malang.
2. Bahwa lahan yang digunakan TERGUGAT merupakan tanah yang dibangun Perumahan The Rich Sasando dengan luas kurang lebih 4 Hektare;
3. Bahwa sebagian lahan yang dikelola dan dibangun oleh TERGUGAT masih bermasalah karena sebagian lahan masih bersengketa antara ahli waris pemilik lahan sebelumnya dengan PENGGUGAT;
4. Bahwa sebagian tanah yang dimaksud tersebut adalah tanah dengan nomor sertipikat SHM No.233, seluas 193 M2 terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM 1888, seluas 186 M2 terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno;
5. Bahwa untuk tanah SHM No.233, seluas 193 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM 1888, seluas 186 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno; tersebut masih dalam status bersengketa dengan PENGGUGAT dengan nomor perkara 289/Pdt.G/2020/PN Mlg (Tingkat Pertama) di pengadilan Negeri Malang.
6. Bahwa sampai saat ini masih belum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, namun anehnya TERGUGAT bisa menguasai dan membangun perumahan diatas lahan tersebut.
7. Bahwa ketika PENGGUGAT mengecek lokasi obyek tanah tersebut, alangkah kagetnya PENGGUGAT, ternyata tanah yang masih bersengketa dengan PENGGUGAT telah dibangun suatu perumahan yang bernama The Rich Sasando oleh TERGUGAT , sehingga dalam hal ini TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

*Halaman 2 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg*



8. Bahwa agar perbuatan TERGUGAT tidak berdampak merugikan konsumen lainnya yang awam hukum atau tidak memahami sengketa yang terjadi di obyek sengketa tersebut, maka cukup beralasan hukum jika TURUT TERGUGAT sebagai lembaga yang berwenang untuk mengawasi jalannya mekanisme perdagangan di wilayah Kota Malang, ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, serta memiliki kewenangan untuk mencabut SIUP yang dimiliki oleh TERGUGAT untuk sementara waktu, hingga terdapat putusan berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT termasuk perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT karena PENGGUGAT lah yang melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan pemilik lahan sebelumnya;

10. Bahwa seharusnya TERGUGAT menunggu terlebih dahulu putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, namun pada saat ini nyatanya tanah yang bersengketa dengan PENGGUGAT telah di doser dan dibangun sebuah perumahan oleh TERGUGAT;

11. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

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

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

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;

*Halaman 3 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg*



2. Menyatakan pembangunan dan penjualan perumahan the rich sasando oleh TERGUGAT di atas tanah No.233, seluas 193 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno dan SHM 1888, seluas 186 M2 yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang atas nama pemegang hak Sutarno adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menghukum TERGUGAT untuk menghentikan pembangunan dan penjualan perumahan the rich sasando;
  4. Menghukum tergugat untuk membongkar bangunan permanent yang berdiri diatas tanah yang masih bersengketa dengan PENGGUGAT;
  5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kondisi tanah di perumahan the rich sasando yang diperjanjikan dengan PENGGUGAT kembali dalam keadaan semula;
  6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mencabut SIUP yang dimiliki oleh TERGUGAT yang berkaitan dengan izin usaha di objek sengketa;
  7. Menghukum TURUT TERGUGAT tunduk pada isi putusan dalam perkara a quo;
  8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*;
- Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 Mei 2021 dan 6 Mei 2021, tanggal 20 Mei 2021, tanggal 28 Mei 2021 dan tanggal 31 Mei 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

*Halaman 4 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah membangun perumahan diatas lahan yang sebagian masih bersengketa antara ahli waris pemilik lahan dengan pihak Penggugat;

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah membangun perumahan diatas lahan yang sebagian masih bersengketa antara ahli waris pemilik lahan dengan pihak Penggugat, namun demikian dalam surat gugatannya Penggugat tidak menarik ahli waris pemilik lahan yang bersengketa dengan pihak Penggugat sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian ahli waris dari pemilik lahan yang bersengketa dengan pihak Penggugat tidak ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, maka menurut pendapat Majelis Hakim gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

**MENGADILI:**

*Halaman 5 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.844.000,00 (delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa, tanggal 27 Juli 2021, oleh kami, Mohamad Indarto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Budi Prayitno, S.H., M.H. dan Martaria Yudith Kusuma, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg tanggal 19 April 2021, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tri Handini Sulistyowati, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

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

Panitera Pengganti,

Tri Handini Sulistyowati, S.H.

#### Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp	75.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp.	14.000,00
4. PNPB	Rp.	30.000,00
5. Meterai	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp.	10.000,00

Halaman 6 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2021/PN Mlg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Panggilan  
Jumlah

Rp. 675.000,00

Rp. 844.000,00

(delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah)