



PUTUSAN

Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Juliet E.M. Runturambi**, beralamat di Jl. Pinang Merah IV/SJ-3 No. 20, RT.014/RW.016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. Ruth Novita Mengumi**, beralamat di Jl. Pinang Merah IV/SJ-3 No. 20, RT.014/RW.016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Jesconiah Siahaan, S.H., LL.M., Johanes Gea, S.H., dan Artahsasta Prasetyo Santoso, S.H.**, para Advokat pada Kantor Advokat **SIAHAAN GEA, Attorneys at Law**, beralamat kantor di Menara Kuningan, Lantai 9, Unit E, Jl. H.R. Rasuna Said, Block X-7, Kav. 5, Jakarta Selatan – 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Desember 2024 ;

Lawan:

- 1. Iskandar Muda Kamil**, beralamat di Jl. Patra Kuningan IX/7, RT.06/RW.04, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta,, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, beralamat di Jl. H. Alwi No. 99, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para Penggugat;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Januari 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Januari 2025 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Merujuk pada Pasal 118 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement* ("HIR"), setiap gugatan tingkat pertama wajib diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri pada daerah Tergugat. Ketentuan dimaksud dikutip berikut:

Pasal 118 ayat (1) HIR:

"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya."

2. Serta merujuk pada pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 261K/Sip/1973 tanggal 5 Desember 1973 yang pada pokoknya sebagai berikut:

"Menurut Pasal 118 HIR Penggugat dapat mengajukan di Pengadilan Negeri di mana salah seorang Tergugat bertempat tinggal"

3. Kemudian didukung oleh pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., juga menyatakan mengenai **asas Actor Sequitor Forum Rei** dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 243 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Patokan ini digariskan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan: yang berwenang mengadili suatu perkara adalah PN (Pengadilan Negeri) tempat tinggal tergugat, oleh karena itu, agar gugatan yang diajukan penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada PN (Pengadilan Negeri) yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal tergugat"

4. Oleh karena, Tergugat **bertempat tinggal** di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berdasar pada ketentuan yang dirujuk pada poin di atas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang secara absolut maupun relatif untuk memeriksa dan mengadili Gugatan.

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



5. Dengan demikian, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* dapat menerima, memeriksa dan mengadili Gugatan ini dan untuk selanjutnya menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Majelis Hakim Yang Mulia, lebih lanjut dan kiranya mohon agar dapat menjadi pertimbangan dan perhatian Yang Mulia, berikut adalah dasar dan argumentasi Gugatan diajukan oleh Para Penggugat.

A. PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM ATAS PEMBELIAN TANAH DAN BANGUNAN

6. Pada tahun 2008, Almarhum Johnny Albert Runturambi (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Ayah dari Para Penggugat**") telah membeli dari Tergugat sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pinang Merah IV Blok SJ Persil No. 03, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ("**Tanah dan Bangunan**").

7. Jual beli Tanah dan Bangunan dimaksud dilakukan secara hukum dan sah sebagaimana telah ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 07/2008, tertanggal 15 Februari 2008 yang dibuat di hadapan Faisal Abu Yusuf, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan ("**AJB No. 07/2008**").

8. Berdasarkan AJB No. 07/2008 tersebut kemudian terbit sebuah sertifikat kepemilikan atas Tanah dan Bangunan dengan nama Johnny Albert Runturambi dalam Sertifikat Hak Milik No. 4989/Kel. Pondok Pinang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ("**SHM No. 4989**").

9. Majelis Hakim Yang Mulia, untuk membantu memudahkan memahami perkara ini, berikut uraian kami mengenai kronologis singkat status Tanah dan Bangunan hingga akhirnya menjadi milik Para Penggugat:

- Pada awalnya, pada tahun 1994, atas Tanah dan Bangunan, terbit SHGB No. 4049/Pondok Pinang atas nama Reny Helena Hutagalung;
- Lalu Reny Helena Hutagalung menjual Tanah dan Bangunan kepada Iskandar Muda Kamil *in casu a quo* Tergugat didasarkan pada Akta Jual Beli No. 30 Tahun 2005 yang dibuat dihadapan PPAT Mardiah Said, S.H., tertanggal 17 Oktober 2005. Atas jual beli tersebut, terbitlah sertifikat balik nama sebelumnya atas nama Reny Helena Hutagalung menjadi atas nama Tergugat sebagaimana dimaksud dalam SHGB No.7043/Pondok Pinang;

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



c. Kemudian pada 2008, Tanah dan Bangunan dijual oleh Tergugat kepada Ayah dari Para Penggugat yakni Alm. Johnny Albert Runturambi. Jual beli dimaksud diikat secara sah berdasar Akta Jual Beli No. 07/2008 yang dibuat dihadapan PPAT Abu Yusuf, S.H., tertanggal 15 Februari 2008. Atas dasar jual beli antara Tergugat dengan Ayah dari Para Penggugat tersebut kemudian tersebut balik nama semula atas nama Tergugat beralih menjadi atas nama Johnny Albert Runturambi sebagaimana terbukti dengan SHM No. 4989.

10. Berdasarkan uraian di atas maka Para Penggugat memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian jual beli, sehingga berdasarlah Para Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat.

B. TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PARA PENGGUGAT

PARA PENGGUGAT MEMILIKI HAK ATAS PERLINDUNGAN HUKUM SEBAGAI PEMBELI BERIKTIKAD BAIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

11. Majelis Hakim Yang Terhormat, mohon kiranya agar menjadi perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa transaksi pembelian Tanah dan Bangunan antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual telah dilakukan secara hukum dan sah tertuang dalam AJB No. 07/2008.

12. Merujuk pada AJB No. 07/2008 tersebut kemudian terbit sertifikat kepemilikan atas Tanah dan Bangunan dengan nama Johnny Albert Runturambi dalam Sertipikat Hak Milik No. 4989/Kel. Pondok Pinang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat. Sehingga, secara jelas dan terang menunjukkan bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh prosedur secara sah dan sesuai hukum yang berlaku.

13. Bahwa sejak tahun 2008 hingga saat ini, berdasarkan hak yang dimilikinya dalam SHM No. 4989, Para Penggugat telah menempati dan memanfaatkan Tanah dan Bangunan.

14. Majelis Hakim Yang Mulia, sejak tanggal terbitnya hak Para Penggugat atas Tanah dan Bangunan hingga sampai saat ini, SHM No.4989 tidak pernah dibatalkan oleh suatu Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara. Maka demi hukum, hingga sampai saat ini, Klien kami memiliki hak dan kedudukan yang sah sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan.

15. Sebagai pembeli beriktikad baik apalagi didukung oleh bukti perolehan Tanah dan Bangunan berdasar AJB No. 07/2008 serta bukti



kepemilikan yang sempurna berupa SHM No. 4989, maka Para Penggugat memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk memiliki dan mempertahankan hak atas Tanah dan Bangunan.

16. Kemudian, Mahkamah Agung menegaskan prinsip perlindungan pembeli dalam perjanjian jual beli, yakni diantaranya adalah '**Pembeli yang beriktikad baik harus selalu dilindungi**'. Hal tersebut tentunya mengakibatkan **perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli beriktikad baik in casu AJB No. 07/2008 harus dianggap sah**. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi hukum.

17. Adapun berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata, Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 ("**SEMA 4/2016**"), pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi memiliki kriteria yang harus dibuktikan pemenuhannya terlebih dahulu. Adapun kriteria tersebut berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan antara lain:

- **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997);**

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;** atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

18. Perlu Penggugat tegaskan kembali bahwa pada saat melakukan transaksi jual beli atas Tanah dan Bangunan, Almarhum Johnny Albert Runturambi *in casu* Ayah dari Para Penggugat telah melakukan



Pembelian Tanah dan Bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Faisal Abu Yusuf, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan sebagaimana dibuktikan dengan AJB No. 07/2008. Berdasarkan AJB No. 07/2008 tersebut kemudian terbit sebuah sertifikat kepemilikan atas Tanah dan Bangunan dengan nama Johnny Albert Runturambi dalam SHM No. 4989.

19. Dengan telah dilakukannya pembelian Tanah dan Bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah terbitnya SHM No. 4989, terbukti bahwa Para Penggugat telah memenuhi kriteria pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi, yaitu: **MELAKUKAN JUAL BELI ATAS OBJEK TANAH TERSEBUT DENGAN TATA CARA/PROSEDUR DAN DOKUMEN YANG SAH.**

20. Selanjutnya, perlu Penggugat sampaikan pula bahwa Almarhum Johnny Albert Runturambi *in casu* Ayah dari Para Penggugat telah melakukan kehati-hatian dalam transaksi jual beli halmana dibuktikan melalui

- a. Penjual adalah Tergugat atau orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
- b. Tanah dan Bangunan yang diperjualbelikan tidak dalam status disita;
- c. Tanah dan Bangunan yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; dan
- d. Terhadap Tanah dan Bangunan yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara Tanah dan Bangunan dengan pemegang sertifikat.

21. Dengan demikian, maka Almarhum Johnny Albert Runturambi *in casu* Ayah dari Para Penggugat selaku Pembeli Tanah dan Bangunan telah **memenuhi rumusan apa yang dimaksud dengan pengertian pembeli beriktikad baik** berdasarkan SEMA No. 4/2016 .

22. Pengejawantahan perlindungan hak Para Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dijamin sendiri oleh Tergugat dalam Pasal 2 AJB No. 07/2008 Tergugat secara tegas **menjamin Tanah dan Bangunan** tidak tersangkut dalam suatu sengketa; bebas dari sitaan; **tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat**; dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

23. Sehingga, berdasarkan uraian di atas tidak terbantahkan Para Penggugat telah melakukan pembelian atas objek Tanah dan Bangunan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, sehingga telah memenuhi rumusan apa yang dimaksud dengan pengertian pembeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beriktikad baik. Oleh karena itu, merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (untuk selanjutnya disebut sebagai “**SEMA No. 7/2012**”) telah menentukan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik, yang kami kutip sebagai berikut:

“PERLINDUNGAN HARUS DIBERIKAN KEPADA PEMBELI YANG ITIKAD BAIK sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”

24. Oleh karenanya, Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Johnny Albert Runturambi sebagaimana dibuktikan dengan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 3 Februari 2016 dan Kartu Keluarga No. 3174050102160024, atas nama Kepala Keluarga Juliet E.M. Runturambi, maka Penggugat adalah pemilik yang sah dari Tanah dan Bangunan.

25. Selain merujuk pada SEMA No. 4/2016, mengenai pembeli beriktikad baik haruslah dilindungi hukum juga bersesuaian dengan ketentuan hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

a. Halaman 4, 5, 10 dan halaman 11 Putusan Mahkamah Agung RI No. 1530 K/Pdt/2003 tanggal 4 April 2006:

“Menyatakan bahwa Penggugat sebagai PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK HARUSLAH DILINDUNGI HUKUM”

“Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena JUDEX FACTIE TIDAK SALAH MENERAPKAN HUKUM”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, LAGI PULA TERNYATA BAHWA PUTUSAN JUDEX FACTIE DALAM PERKARA INI TIDAK BERTENTANGAN DENGAN HUKUM DAN/ATAU UNDANG-UNDANG, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ny. Fransiska Wiji Lesari tersebut harus ditolak”

b. Halaman 8 Putusan Mahkamah Agung RI No. 1267 K/Pdt/2012 tanggal 31 Mei 2013:

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

• ...;
...

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL

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)



- **Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, PEMBELI YANG BERITIKAT BAIK HARUS SELALU DILINDUNGI DAN JUAL BELI YANG TELAH DILAKUKAN HARUS DIANGGAP SAH**, sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan akibat dari adanya jual beli tersebut, maka para Penggugat hanya dapat menuntut kepada Tergugat III Abdul Latif bin Madelali”

c. Halaman 33 Putusan Mahkamah Agung RI No. 2168 K/Pdt/2016 tanggal 12 Oktober 2016 (“Putusan MA RI 2168 K/Pdt/2016”) jo. Halaman 10 Putusan Mahkamah Agung RI No. 436 PK/Pdt/2018 (“Putusan MA RI 436 PK/Pdt/2018”):

Halaman 33 Putusan MA RI 2168 K/Pdt/2016:

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon kasasi I dan II tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa walaupun Tergugat III selaku Notaris yang telah dijatuhi pidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi Tergugat II (Rudy Santoso) **SEBAGAI PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK HARUSLAH MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS KEABSAHAN JUAL BELI TANAH OBJEK SENGKETA YANG IA LAKUKAN** dengan Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Penggugat (I Nyoman Dug Dug);”

Halaman 10 Putusan MA RI 436 PK/Pdt/2018:

“Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan Pengadilan Tinggi dan putusan kasasi yang memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat II yang telah membeli tanah milik Penggugat melalui proses akta jual beli yang dikuasakan kepada putranya sendiri yaitu Tergugat I dengan ...

Bahwa pada waktu proses akta jual beli dengan surat kuasa itu dilaksanakan maka **akta jual beli harus dinyatakan sah karena telah memenuhi persyaratan formal** dan waktu itu belum ada pengaduan dari pihak Penggugat. Apalagi akta jual beli dilakukan tahun 2003, sedangkan gugatan baru diajukan tahun 2013 objek sengketa telah pula diserahkan kepada Tergugat IV, V, VI dan VII

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



yang kemudian dijual kepada Tergugat IX dan X sesuai prosedur perundang-undangan. **Tergugat II, IV, V, VI, VII, IX dan X harus dianggap sebagai pembeli beriktikad baik**, dengan demikian pertanggungjawaban hanya dapat dibebankan kepada Tergugat I"

26. Maka berdasarkan dalil, fakta, ketentuan hukum serta bukti yang bersesuaian dengan SEMA No. 4/2016, SEMA No. 7/2012 dan beberapa Yurisprudensi di atas, berdasar secara hukum bagi Majelis Hakim Yang Terhormat agar untuk menyatakan bahwa Almarhum Johnny Albert Runturambi adalah pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM PERTAMA YANG DILAKUKAN TERGUGAT:
HAK KEPEMILIKAN PARA PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI BERIKTIKAD BAIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERANCAM OLEH KARENA TERGUGAT TIDAK TERBUKA DAN KOOPERATIF MENYAMPAIKAN INFORMASI MENGENAI STATUS TANAH DAN BANGUNAN

27. Bahwa berdasarkan hubungan hukum yang telah kami uraikan pada bagian Penggugat dan Tergugat Memiliki Hubungan Hukum Atas Pembelian Tanah dan Bangunan Gugatan *a quo*, dapat diketahui bahwa Penggugat merupakan pembeli Tanah dan Bangunan dari Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam AJB No. 07/2008.

28. Bahwa melalui Pasal 2 AJB No. 07/2008 secara jelas telah dinyatakan oleh para pihak (*in casu* Penggugat dan Tergugat) bahwa Tanah dan Bangunan yang akan dilakukan jual beli dari Tergugat kepada Penggugat **tidak tersangkut dalam suatu sengketa; bebas dari sitaan; tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat**; dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

29. Atas pernyataan dan kepastian yang diberikan oleh Tergugat, Penggugat tanpa ragu memproses jual beli Tanah dan Bangunan tersebut dengan melakukan penandatanganan AJB No. 07/2008 dan kemudian Penggugat menerima penerbitan SHM No. 4989 dari Turut Tergugat.

30. Walaupun berdasar hukum Klien kami berhak atas kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut sebagaimana ternyata dalam AJB No. 07/2008 dan SHM No. 4989, ternyata pada tahun 2021 terdapat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Cynthia Pattiwael melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait Tanah dan Bangunan dengan menjadikan diantaranya Penggugat dan Tergugat sebagai para tergugat dalam perkara tersebut yang telah terdaftar dengan nomor registrasi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

129/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel., (untuk selanjutnya disebut sebagai “Gugatan 129”).

31. Berdasarkan Putusan Majelis Hakim dalam Gugatan 129 dimaksud, **Penggugat diperintahkan untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan** karena didapati fakta **yang tidak diketahui sebelumnya oleh Penggugat** bahwa Tanah dan Bangunan yang dijual belikan oleh Tergugat telah **dijadikan jaminan utang oleh pemilik tanah sebelum Tergugat, yakni Ibu Reny Helena Hutagalung.**

32. Untuk memverifikasi kebenaran informasi tuduhan dalam Gugatan 129 tersebut, Para Penggugat telah beriktikad baik mengundang Tergugat untuk bertemu dan meminta iktikad baiknya menyampaikan informasi yang sebenarnya mengenai informasi dalam Gugatan 129. Undangan pertemuan tersebut disampaikan oleh Para Penggugat melalui surat berikut:

- Surat perihal Somasi/Peringatan dan Undangan Pertemuan No. 077/SGA/X/2024 tertanggal 9 Oktober 2024;
- Surat perihal Somasi/Peringatan Terakhir No. 088/SGA/X/2024 tertanggal 26 Oktober 2024.

33. Atas kedua surat undangan pertemuan tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya hanya bersedia sekali bertemu tapi dalam pertemuan tersebut terdapat indikasi Tergugat menutupi dan menghindari dari informasi penting yang hendak digali oleh Para Penggugat bahkan hingga tanggal Gugatan ini, tidak ada satupun penyampaian dokumen penting yang diberikan oleh Tergugat sehubungan dengan informasi tuduhan dalam Gugatan 129.

34. Informasi tersebut tentunya penting sebagai bukti mengenai iktikad baik Tergugat menjamin hak kepemilikan Para Penggugat atas Tanah dan Bangunan. Kegagalan Tergugat untuk menyampaikan informasi yang sesungguhnya kepada Para Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik, adalah bentuk perbuatan melanggar hukum dan hak dari Para Penggugat, termasuk hak Para Penggugat untuk membela dan mempertahankan hak kepemilikannya atas Tanah dan Bangunan.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEDUA YANG DILAKUKAN TERGUGAT: HAK KEPEMILIKAN PARA PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI BERIKTIKAD BAIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERANCAM OLEH KARENA TERGUGAT GAGAL MEMASTIKAN KEAMANAN HAK PENGGUGAT ATAS TANAH DAN BANGUNAN

35. Majelis Hakim Yang Mulia, bukti yang tidak terbantahkan, dalam proses persidangan Gugatan 129, Tergugat tidak hadir untuk mempertahankan dan menjelaskan kepada Pengadilan mengenai hak

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL

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)



yang sejatinya dimiliki Para Penggugat atas Tanah dan Bangunan. Tergugat tidak berpartisipasi dalam menghadiri sidang, memberikan keterangan kepada pengadilan serta melakukan perlawanan yang sama dengan Penggugat melalui Gugatan Perlawanan hingga tahap banding Atas Gugatan 129 yang mana putusannya menjadi ancaman bagi Penggugat yang dapat menyebabkan Penggugat kehilangan Tanah dan Bangunan dikarenakan Penggugat diperintahkan untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan ("Perlawanan").

36. Dalam hal ini sangat jelas bahwa Tergugat tidak berpartisipasi dalam mempertahankan hak Penggugat melalui Perlawanan terhadap Gugatan 129. Sehingga hal tersebut semakin meyakinkan Penggugat bahwa Pasal 2 AJB No. 07/2008 yang mana Tergugat menjamin bahwa Tanah dan Bangunan Dalam Keadaan Bersih merupakan tindakan Tergugat untuk mengelabui Penggugat.

37. Oleh karenanya, adalah suatu fakta yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, dengan melanggar kewajibannya hukumnya selaku penjual Tanah dan Bangunan yakni kewajiban untuk menjamin hak kepemilikan Tanah dan Bangunan terbebas dari gugatan, tuntutan, sengketa dan diambil alih oleh pihak lain dan menjamin membebaskan Para Penggugat dari segala tuntutan hukum sehubungan dengan kepemilikan Tanah dan Bangunan sebagai pembeli beriktikad baik. Kegagalan tersebut adalah bentuk perbuatan melanggar hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

38. Berdasarkan uraian kesalahan yang dilakukan Tergugat tersebut, sudah sepatutnya menurut ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPERdata, Tergugat harus bertanggung jawab atas seluruh kesalahan yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan kepada Penggugat.

39. Oleh karenanya, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menerima dan mengabulkan Gugatan *a quo* serta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat.

C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PENGGUGAT DAN MEMENUHI UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM PASAL 1365 KUHPERDATA



40. Tentunya tindakan Tergugat yang tidak menyampaikan informasi mengenai kebenaran Tanah dan Bangunan pernah dijadikan suatu jaminan oleh pemilik sebelumnya merupakan bentuk tipu muslihat Penggugat untuk meyakinkan Ayah dari Para Penggugat membeli Tanah dan Bangunan.

41. Terhadap tindakan yang dilakukan oleh Tergugat telah memberikan dampak kerugian yang sangat signifikan bagi Para Penggugat dikarenakan saat ini tanpa didasarkan pada alas hukum yang benar, Para Penggugat diperintahkan untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan sebagaimana Putusan Gugatan 129.

42. Atas dasar hal tersebut, Tergugat secara nyata telah **MELAKUKAN PERBUATAN YANG MENURUT HUKUM TIDAK PATUT ATAU TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dengan menyembunyikan informasi atas Tanah dan Bangunan dari Para Penggugat.

43. Terhadap tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat, secara nyata-nyata dan secara jelas **membawa kerugian yang sangat besar** terhadap Para Penggugat. Perbuatan Tergugat juga telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi:

"Tiap Perbuatan Melawan Hukum dan Membawa Kerugian Kepada Orang Lain, Mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

44. Terpenuhinya perbuatan melawan hukum Tergugat berdasar Pasal 1365 KUHPerdata di atas, sebagaimana diuraikan berikut:

a. Tiap Perbuatan Yang Melanggar Hukum

Berdasarkan Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum Menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., maka tindakan Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Yang Melanggar Hukum dikarenakan **Bertentangan dengan kewajiban Tergugat dan melanggar hak subjektif orang lain**. Tergugat telah melanggar kewajibannya untuk menjual Tanah dan Bangunan kepada Penggugat dan menyembunyikan informasi benar tidaknya Tanah dan Bangunan tersebut dalam kondisi **tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat**. Tergugat tidak beriktikad baik memberikan informasi yang sebenarnya kepada Para Penggugat walaupun sudah berkali-kali dimintakan secara resmi melalui surat. Lalu Tergugat juga terbukti menghindar dari kewajibannya untuk



membebaskan Para Penggugat dari segala tuntutan hukum dengan tidak berupaya mempertahankan hak Para Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dengan melawan Gugatan 129.

b. Membawa Kerugian Kepada Orang Lain

Bahwa kausalitas dari adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah mendatangkan kerugian kepada Para Penggugat secara langsung. Dengan tindakan melawan hukum Tergugat yang menjadikan pada akhirnya Para Penggugat diperintahkan melalui Gugatan 129 untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan milik Penggugat. Dengan demikian telah nyata dan jelas bahwa karena adanya Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah menyebabkan terhalangnya Para Penggugat dalam menikmati Tanah dan Bangunan milik Penggugat. Walaupun atas hal ini, belum ada perintah pengadilan untuk melakukan eksekusi pengosongan, sebab sampai saat ini perkara Gugatan 129 masih dilakukan perlawanan oleh Para Penggugat dalam proses kasasi. Lagipula, berdasarkan hukum hingga saat ini SHM 4989 atas nama Ayah dari Para Penggugat belum pernah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

45. Oleh karena Tergugat adalah pihak yang secara terang dan jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan fakta-fakta di atas, maka telah terbukti secara tidak terbantahkan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini adalah sangat berdasar. Dengan demikian, maka Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menerima seluruh Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*.

PETITUM

Berdasarkan fakta-fakta, dasar hukum, dan bukti-bukti di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus Gugatan ini;
3. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah pelaksanaan jual beli antara Johnny Albert Runturambi (Ayah dari Para Penggugat) dan Tergugat atas Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 4989/Pondok Pinang, NIB

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0920605.04782 dengan luas 140m² yang berada di Jl. Pinang Merah IV Blok SJ Persil No. 03, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli No. 07/2008, tanggal 15 Februari 2008, yang dibuat di hadapan Faisal Abu Yusup, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkantor di Jl. Ciputat Raya No. 4-6, Bungur Grand Centre Blok C.7, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

6. Menyatakan Almarhum Johnny Albert Runturambi *in casu* Ayah dari Para Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;

7. Menyatakan Para Penggugat berhak atas sebuah Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 4989/Pondok Pinang, NIB 0920605.04782 dengan luas 140m² yang berada di Jl. Pinang Merah IV Blok SJ Persil No. 03, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, masing-masing berdasarkan :

Untuk Tergugat

- Tanggal 15 Januari 2025 untuk sidang tanggal 23 Januari 2025;
- Tanggal 03 Februari 2025 untuk sidang tanggal 13 Februari 2025;
- Tanggal 05 Maret 2025 untuk sidang tanggal 20 Maret 2025
- Tanggal 25 Maret 2025 untuk sidang tanggal 24 April 2025;

Untuk Turut Tergugat

- Tanggal 15 Januari 2025 untuk sidang tanggal 23 Januari 2025;
- Tanggal 03 Februari 2025 untuk sidang tanggal 13 Februari 2025;
- Tanggal 25 Februari 2025 untuk sidang tanggal 20 Maret 2025;
- Tanggal 24 Maret 2025 untuk sidang tanggal 24 April 2025;

sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis berpendapat Tergugat dan Turut

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak menggunakan haknya dan selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, maka upaya perdamaian/mediasi tidak dapat dilaksanakan, selanjutnya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat dan atas gugatan Para Penggugat tersebut menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata cocok selanjutnya diberi tanda P.1 s/d P-14, bukti-bukti surat tersebut sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 3 Februari 2016, sebagaimana terdaftar dengan nomor: 28/375/1.755.02, tertanggal 5 Februari 2016 pada Kantor Kelurahan Pondok Pinang, Kota Administrasi Jakarta Selatan.
2. Bukti P-2 : Kartu Keluarga Nomor 3174050102160024, tertanggal 2 Februari 2016.
3. Bukti P-3 : Akta Jual Beli Nomor: 07/2008, tertanggal 15 Februari 2008.
4. Bukti P-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 4989/Kel. Pondok Pinang, tertanggal 24 Agustus 2005.
5. Bukti P-5 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 35774/2020, tertanggal 28 Agustus 2020.
6. Bukti P-6 : Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata, Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016.
7. Bukti P-7 : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
8. Bukti P-8 : Putusan Nomor 129/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, tertanggal 14 Februari 2022.
9. Bukti P-9 : Surat Ref. No.: 077/SGA/X/2024, tertanggal 9 Oktober 2024, Perihal: Somasi/Peringatan dan Undangan Pertemuan.

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P-10 : Surat Ref. No.:
088/SGA/X/2024, tertanggal 26 Oktober 2024, Perihal:
Somasi/Peringatan Terakhir.
11. Bukti P-11 : Putusan Nomor
129/Pdt.Plw/2021/PN JKT.SEL, tertanggal 17 Mei 2023.
12. Bukti P-12 : Putusan Nomor
1010/PDT/2024/PT DKI, tertanggal 22 Agustus 2024.
13. Bukti P-13 : Legalisir Pejabat Pembuat Akta
Tanah terhadap Akta Jual Beli Nomor: 07/2008, tertanggal
15 Februari 2008.
14. Bukti P-14 : Keterangan Tertulis (Affidavit)
Saksi atas nama Faisal Abu Yusuf, S.H., tertanggal 5 Juni
2025.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 10 Juni 2025;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 11 Juni 2025;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dilakukan Pemanggilan melalui relaas Panggilan, berdasarkan risalah panggilan sidang masing-masing :

Untuk Tergugat

- Tanggal 15 Januari 2025 untuk sidang tanggal 23 Januari 2025;
- Tanggal 03 Februari 2025 untuk sidang tanggal 13 Februari 2025;
- Tanggal 05 Maret 2025 untuk sidang tanggal 20 Maret 2025
- Tanggal 25 Maret 2025 untuk sidang tanggal 24 April 2025;

Untuk Turut Tergugat

- Tanggal 15 Januari 2025 untuk sidang tanggal 23 Januari 2025;
- Tanggal 03 Februari 2025 untuk sidang tanggal 13 Februari 2025;
- Tanggal 25 Februari 2025 untuk sidang tanggal 20 Maret 2025;

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



- Tanggal 24 Maret 2025 untuk sidang tanggal 24 April 2025;

tetapi tetap tidak datang menghadap atau mengirimkannya wakilnya maka Majelis berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat sudah melepaskan haknya dalam perkara ini karenanya putusan ini akan diputus secara verstek;

Menimbang, meskipun perkara a quo akan diputus dengan verstek tetapi Para Penggugat tetap berkewajiban untuk membuktikan bahwa dalil gugatannya beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat tersebut diatas, gugatan Para Penggugat a quo adalah gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam tindakan Tergugat yang tidak menyampaikan informasi mengenai kebenaran Tanah dan Bangunan pernah dijadikan suatu jaminan oleh pemilik sebelumnya merupakan bentuk tipu muslihat Penggugat untuk meyakinkan Ayah dari Para Penggugat membeli Tanah dan Bangunan. Terhadap tindakan yang dilakukan oleh Tergugat telah memberikan dampak kerugian yang sangat signifikan bagi Para Penggugat dikarenakan saat ini tanpa didasarkan pada alas hukum yang benar, Para Penggugat diperintahkan untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan sebagaimana Putusan Gugatan 129 sehingga merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat tanda P-1 sampai dengan P-14 tanpa saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa dari inti gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut selanjutnya Majelis akan mengkaitkan dengan formulasi gugatan yang disampaikan dipersidangan kongkritnya apakah gugatan Para Penggugat telah disusun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 BRv (Reglement Op de Burgerlijke Rechtsvordering) sebagaimana dalam bukunya Kadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia (Bandung ; Citra Aditya Bakti, 1992) hal 41 maka syarat-syarat sebuah gugatan adalah :

1. Identitas para pihak ;
2. Posita (Fundamentum petendi) yang secara garis besar harus memuat antara lain :
 - a. Obyek perkara yaitu mengenai hal apa gugatan diajukan ;
 - b. Fakta-fakta hukum yaitu hal-hal yang menimbulkan sengketa ;
 - c. Kualifikasi perbuatan Tergugat yaitu suatu perumusan mengenai perbuatan materiil maupun moral dari Tergugat yang dapat berupa perbuatan melawan hukum ;
 - d. Uraian kerugian yang diderita oleh Penggugat



3. Petitum (apa yang diminta oleh Penggugat agar diputuskan oleh hakim) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-8 berupa Putusan Nomor 129/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, tertanggal 14 Februari 2022. Membuktikan bahwa pada tahun 2021 terdapat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Cynthia Pattiwael melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait Tanah dan Bangunan dengan menjadikan diantaranya Penggugat dan Tergugat sebagai para tergugat dalam perkara tersebut yang telah terdaftar dengan nomor registrasi: 129/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel., (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Gugatan 129**");

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-11 berupa Putusan Nomor 129/Pdt.Plw/2021/PN JKT.SEL, tertanggal 17 Mei 2023 membuktikan bahwa terhadap Putusan No. 129/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel, pihak Tergugat telah mengajukan Perlawanan dan telah diputus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terlawan/Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pelawan/Tergugat IV adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Mempertahankan putusan verstek No.129/Pdt.G/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Februari 2022;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.9.705.000,00 (sembilan juta tujuh ratus lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-12 berupa Putusan Nomor 1010/PDT/2024/PT DKI, tertanggal 22 Agustus 2024 membuktikan bahwa terhadap Putusan No. 129/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel telah diajukan Upaya Banding dan telah diputus dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan/Tergugat IV tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.Plw/2021/PN Jkt.Sel tertanggal 31 Mei 2023, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan/Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelusuri Perkara No. 129/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) ternyata terhadap Putusan Nomor 1010/PDT/2024/PT DKI telah ada Pengajuan Upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung RI dan terhadap Putusan tersebut belum memperoleh BHT (Berkekuatan Hukum Tetap) sehingga Majelis

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa Gugatan Perdata *a quo* masih terlalu dini / prematur untuk diajukan karena objek perkara yang diajukan oleh Para Penggugat adalah berkaitan dengan perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat terkait Tanah dan Bangunan dalam perkara tersebut yang telah terdaftar dengan nomor registrasi: 129/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat prematur, maka tentang pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat selayaknya untuk dibebani untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan akan perundang-undangan dan hukum yang berkaitan

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara layak dan patut akan tetapi tidak hadir;
2. Memeriksa dan memutus perkara ini dengan verstek;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.623.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 16 Juni 2025, oleh kami, Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..MH., sebagai Hakim Ketua, Lucy Ermawati, S.H., M.H dan Afrizal Hady, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 47/Pdt.G/2025/PN JKT.SEL tanggal 13 Januari 2025, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Nana, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lucy Ermawati, S.H., M.H

Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..MH.



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

Afrizal Hady, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Nana, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/ PNB	P	Rp.	30.000,00;
2. Biaya Proses		Rp.	100.000,00;
3.P		Rp.	49.000,00;
anggandaan			
4.P		Rp.	384.000,00;
anggila			
5.P			
NBP Panggilan		Rp.	40.000,00;
6.P		Rp.	1.000.000,00;
emeriksaan Setempat			
7.M		Rp.	10.000,00;
aterai			
8. Redaksi		Rp.	10.000,00;
Jumlah		Rp.	1.623.000,00;

(satu juta enam ratus dua puluh tiga ribu rupiah);