



PUTUSAN

Nomor: 660/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WHO DYAH WISMORINI, Tempat/Tgl. Lahir : Surabaya, 07 April 1968; Perempuan; Pekerjaan Karyawan Swasta; bertempat tinggal di Jl. Karet Pedurenan No. 62B RT/RW 008/004 Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 31740247046800005.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ahhmad Fakhri Rambe, SH;
2. Halim Yeverson Rambe, SH;
3. Charles Paizer Rambe, SH;
4. Nauli Jhansen Rambe, SH;
5. Tandry Laksana, SH;
6. Dara Qudni, SH;
7. Oki Mandala Saputra, SH; dan
8. Sri Nuryati, SH;

Kesemuanya Advokat pada Rambe Law Firm, berkantor di Jl. Daan Mogot No. 19C Grogol, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Jakarta, 01 April 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n:

1. **WIDYATMOKO, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Jl. Buncit Raya No.39A, RT.5/RW.5, Kalibata, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan, sebagai Tergugat;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA SELATAN**; berkedudukan di Jl. Raya Tj. Barat No.1, RT.2/RW.1, Tj. Bar., Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca berkas perkara;
Telah mendengar kedua belah pihak;
Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 Juli 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor 660/Pdt.G/2024/PN Jkt. Sel tertanggal 05 Juli 2024, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. Tentang Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat (Legal Standing):

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas satu bidang Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang terletak dan merupakan bagian dari bangunan Apartemen Taman Rasuna Said Blok 12, Lantai LDA No. G, Jl. Muria Dalam, Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2385/II/12/Menteng Atas yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan tertanggal 30 Desember 1997, dengan Nilai Perbandingan Proporsional sebesar 0.02764% (selanjutnya disebut "Obyek Perkara");
2. Bahwa adapun perolehan Penggugat atas obyek perkara a quo adalah didasarkan pada Akta Jual Beli No. 24/S.Budi/2005 yang dibuat oleh Sovyedi Andasmita, SH, PPAT di Jakarta Selatan tertanggal 21 Maret 2005 yang telah dibukukan pada lembar sertipikat tanggal 4 Mei 2005 dan oleh karena itu sudah selayaknya kedudukan Penggugat selaku pemilik/pemegang hak atas obyek perkara a quo haruslah dilindungi secara hukum;

B. Tentang Fakta-Fakta dan Sifat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat:

3. Bahwa Tergugat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Turut Tergugat atau setidaknya tidaknya masih terdaftar sebagai PPAT sebagaimana informasi yang termuat pada situs berikut:

<https://intranet.atrbpn.go.id/modulWebsite/daftarPPAT.html>

(terakhir diakses tgl. 04-07-2024, 14:00 WIB);

4. Bahwa sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 2385/II/12/Menteng telah ternyata adanya peralihan hak dari Penggugat ke atas nama "Nona SRI WAHYU RUSNANI WIDOWATI" berdasarkan Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat oleh Tergugat dimana pada kenyataannya (ipso facto) Penggugat tidak pernah membuat atau menandatangani Akta Hibah apapun berkaitan dengan obyek perkara a quo;
5. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah membuat Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018, adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini karena objek perkara a quo baik secara formil maupun materil tidak pernah dialihkan oleh Penggugat kepada pihak manapun termasuk kepada atas nama Nona Sri Wahyu Rusnani Widowati dengan kata lain patut diduga Tergugat memanipulasi dokumen identitas dan tanda tangan Penggugat sebagai Pemberi Hibah di dalam akta hibah dimaksud. Sedangkan sampai dengan perkara a quo diperiksa Pengadilan, Penggugat tidak pernah menandatangani akta apa

Halaman 2 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/PN Jkt. Sel



un yang dibuat di hadapan Tergugat. Dengan demikian Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018 telah dibuat oleh Tergugat dengan cara melanggar ketentuan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain:

a. Pasal 45 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun yang menyatakan:

“Peralihan SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”; Jo.

b. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan;

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, dan

Pasal 38 ayat (1) yang menyatakan:

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”;

6. Bahwa oleh karena Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018 telah dibuat oleh Tergugat dengan tanpa hak dan melawan hukum maka cukup berdasar bagi Pengadilan melalui putusan dalam perkara a quo untuk membatalkannya. Hal ini sesuai dengan Penjelasan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi; “Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain”

7. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang telah secara tanpa hak dan melawan hukum dalam proses pembuatan Akta Hibah tersebut, Penggugat merasa dirugikan sehingga perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam dalam k



etentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dimana seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain;

8. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana telah kami uraikan diatas adalah suatu perbuatan melawan hukum, yang jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu kerugian Materil dan kerugian Immateril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat kehilangan hak kepemilikannya atas obyek perkara dan jelas-jelas tidak berhak mendapatkan keuntungan ekonomis yang apabila itu disewakan kepada orang lain dengan harga sewa yang berlaku setiap tahunnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun terhitung sejak bulan Agustus 2018 (dua ribu delapan belas) sampai dengan gugatan ini didaftarkan maka kerugian materil Penggugat adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril:

Berupa perasaan ketidakpastian hukum atas bukti kepemilikan Penggugat terhadap obyek perkara a quo yang tidak dapat ditaksir dengan nilai uang namun dapat diperhitungkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Penggugat berhak atas satu bidang Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang terletak dan merupakan bagian dari bangunan Apartemen Taman Rasuna Said Blok 12, Lantai LDA No. G, Jl. Muria Dalam, Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2385/II/12/Menteng Atas yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan tertanggal 30 Desember 1997;
- 3) Menyatakan perbuatan Tergugat dalam proses pembuatan Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- 4) Menyatakan Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018 adalah batal demi hukum;
- 5) Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus;

- 6) Menyatakan Penggugat berhak untuk membaliknama kembali Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2385/II/12/Menteng Atas yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan tertanggal 30 Desember 1997 menjadi ke atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan;
- 7) Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Atau;

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

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Penggugat hadir kuasanya, sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, walaupun telah dilakukan panggilan secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 08 Juli 2024 untuk persidangan pada tanggal 15 Juli 2024, relaas panggilan tertanggal 16 dan 17 Juli 2024 untuk persidangan pada tanggal 22 Juli 2024, relaas panggilan tertanggal 23 Juli 2024 dan panggilan umum melalui koran tertanggal 26 Juli 2024 untuk persidangan pada tanggal 26 Agustus 2024 serta relaas panggilan tertanggal 27 Agustus 2024 dan panggilan umum melalui koran tertanggal 28 Agustus 2024 untuk persidangan pada tanggal 30 September 2024;

(2.3) Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, maka proses upaya perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilakukan dan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran pihak Tergugat dan Turut Tergugat (vide pasal 125 Herzien Inlandsch Reglement/HIR);

(2.4) Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

(2.5) Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi materai secukupnya serta diajukan dan diperlihatkan dipersidangan berupa:

1. Bukti P-1: Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Kependudukan: 3174024704680005 atas nama Who Dyah Wismorini (sesuai legalisasi notaris);

Halaman 5 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2: Kartu Keluarga (KK) No. 3174022112101007 dengan Nama Kepala Keluarga Who Dyah Wismorini, yang dikeluarkan tanggal 21 Desember 2010 (sesuai asli);
3. Bukti P-3: Sertifikat Hak Milik Aas Satuan Rumah Susun Nomor : 2385/II/12 dengan luas 89,65 M² atas nama Nona Sri Wahyu Rusnani yang terletak di Jalan Muria Dalam Blok.12 Lt. LDA No.G Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta, (sesuai asli);
4. Bukti P-4: Kwitansi Nomor : TRA/0407/01664, tentang booking Fee Apartemen TRA Unit 12/UG/G dengan uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), tanggal 31 Juli 2004, (sesuai copy);
5. Bukti P-5: Kwitansi Nomor : TRA/0408/01744, tentang Pembayaran uang Muka 30% Apartemen TRA Unit 12/UG/G dengan uang sejumlah Rp.112.262.222,- (seratus dua belas juta dua ratus enam puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah), Tanggal 31 Agustus 2004, (sesuai copy);
6. Bukti P-6: Kwitansi Nomor : TRA/0410/01845, tentang Pembayaran Pelunasan Apartemen TRA Unit 12/UG/G dengan uang sejumlah Rp.285.278.519,- (dua ratus delapan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus Sembilan belas rupiah), tanggal 04 Oktober 2004, (sesuai copy);
7. Bukti P-7: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023, NOP : 317106000501431900 dengan nama dan alamat Wajib Pajak Who Dyah Wismorini, Apartemen Taman Rasuna 12/UG/G RT.000 RW.00 Menteng Atas Jakarta Selatan tanggal 31 Maret 2023, (sesuai asli);
8. Bukti P-8: Surat Pemberitahuan pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024, NOP : 317106000501431900 dengan nama dan alamat Wajib Pajak Who Dyah Wismorini, Apartemen Taman Rasuna 12/UG/G RT.00 RW.00 Menteng Atas Jakarta Selatan tanggal 04 Juni 2024, (sesuai asli);
9. Bukti P-9: Slip Peminjaman Dana Antar Rekening BCA, antara Who Dyah Wismorini (pengirim) kepada Nita Meilani Hadori (Penerima) dengan uang sejumlah Rp.28.501.644,- (dua puluh delapan juta lima ratus satu ribu enam ratus empat puluh empat rupiah) tentang berita Biaya Ake Jual Beli Tower 12UGG Apartemen Taman Rasuna Jakarta tanggal 16 Februari 2005, (sesuai copy);
10. Bukti P-10: Tranfer melalui M-banking tentang tagihan Apartemen Taman Rasuna 1 12UGG dengan total tagihan Rp.1.655.635,- (satu juta enam ratus lima puluh lima ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah) tanggal 10 September

Halaman 6 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2024, (sesuai copy);
11. Bukti P-11: Rekap Kehadiran Karyawan bulan Agustus 2018 PT. Pratama Mitra Sejati atas nama Who Dyah Wismorini, (sesuai asli);
 12. Bukti P-12 yaitu Transfer melalui M-Banking tentang Tagihan Apartemen Taman Rasuna 1 12UGG SRIWAHYURUS Dengan Total Tagihan Rp. 3,235,970.00 (Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Rupiah) Tanggal 8 Mei 2024, (sesuai copy);
 13. Bukti P-13 yaitu Transfer melalui M-Banking tentang Tagihan Apartemen Taman Rasuna 1 12UGG SRIWAHYURUS Dengan Total Tagihan Rp. 3,173.220.00 (Tiga Juta Seratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Dua Ratus Dua Puluh Rupiah) Tanggal 11 Juli 2024, (sesuai copy);
 14. Bukti P-14 yaitu Transfer melalui M-Banking tentang Tagihan Apartemen Taman Rasuna 1 12UGG SRIWAHYURUS Dengan Total Tagihan Rp. 1,617,985.00 (Satu Juta Enam Ratus Tujuh Belas Ribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah) Tanggal 11 Juni 2024, (sesuai copy);
 15. Bukti P-15 yaitu Transfer melalui M-Banking tentang Tagihan NOP Dengan Nomor 317106000501431900 WHO DYAH WISMORI Dengan Total Tagihan Rp. 1,654,741.00 (Satu Juta Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Satu Rupiah) Tanggal 23 September 2024, (sesuai copy);

(2.6) Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan saksi-saksi dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Drs. H. Gawat Supono:

- Bahwa saksi adalah kakak kandung dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli Apartemen Taman Rasuna Said Blok 12, Lantai LDA Nomor G, Jalan Muria Dalam, Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan pada tahun 2004 kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat berubah nama disertifikat menjadi nama adik Penggugat yaitu Sri Wahyu Rusnani;
- Bahwa saksi tidak mengetahui soal hibah tersebut, tetapi pada saat pembelian Apartemen tersebut saksi mendampingi Penggugat dan melihat sendiri transaksi pembelian apartemen tersebut pada tahun 2004;
- Bahwa saksi pernah ke Apartemen tersebut dan saksi pernah menginap di apartemen tersebut;
- Bahwa Sdri. Sri Wahyu Rusnaini tinggal di Belanda dan sekarang beliau sudah meninggal dunia pada tahun 2023;

Halaman 7 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/PN Jkt. Sel



- Bahwa Sdri. Sri Wahyu Rusnaini sudah menikah dan anak tetapi suami Sdri. Sri Wahyu Rusnaini juga telah meninggal dunia dan anaknya tinggal dibelanda dan sudah 25 tahun tidak pernah ketemu dan sudah tidak tahu lagi sekarang dimana;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut berubah atas dasar Hibah dari Penggugat ke adiknya Ibu Sri Wahyu Rusnaini, sedangkan Penggugat tidak pernah memberikan Apartemen tersebut;
- Bahwa nama suami dari Almarhumah Ibu Sri Wahyu Rusnaini adalah Rudi Omit dan nama anaknya adalah Tirza;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa bisa berubah dan beralih ke Ibu Sri Wahyu Rusnaini pada tahun 2018 dan memang hubungan Penggugat dengan almarhumah Ibu Sri Wahyu Rusnaini tidak pernah akur dari dulu;
- Bahwa Penggugat sampai sekarang masih membayar iuran IPL Apartemen tersebut dan saksi pernah di minta tolong untuk membayar iuran IPL tersebut jika Penggugat berhalangan;
- Bahwa saksi pernah disuruh ambil sertifikat di apartemen dan saat saksi mengambalnya dan saksi melihat berubah namanya bukan atas nama Penggugat melainkan nama Ibu Sri Wahyu Rusnaini dan dan di tanda tangani oleh Notaris Widjatmoko, SH (Tergugat) kemudian saksi memberitahukan Penggugat perihal sertifikat tersebut;
- Bahwa sertifikat ada ditangan Penggugat dan sampai sekarang Penggugat masih menguasai apartemen tersebut dan saat ini apartemen tersebut dijaga oleh Ibu Nia untuk menempati dan membersihkan Apartemen;
Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;

2. Saksi Dani Arthawismara:

- Bahwa saksi adalah mantan Pegawai dari Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak bekerja tahun 2012 karena Penggugat sebagai HRD ditempat saksi bekerja;
- Bahwa saksi kebetulan sering lembur dan Penggugat selalu pulang malam;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat sering pulang malam karena kebetulan saksi yang memegang absensi seluruh pegawai dan data absensi masih tersimpan dengan baik;
- Bahwa Penggugat pada tanggal 2 Agustus 2018 tidak pernah keluar kantor berdasarkan bukti P-11 bahwa Penggugat datang ke kantor Jam 08.01 WIB dan pulang pada pukul 21.21 WIB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai apartemen tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui soal peralihan nama dalam sertifikat tersebut ;

Halaman 8 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/PN Jkt. Sel



- Bahwa Penggugat sekarang tinggal di luar negeri yaitu di Amerika Serikat untuk kepentingan sekolah;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya;

(2.7) Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulannya tertanggal 29 Oktober 2024;

(2.8) Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

(2.9) Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan perkara ini, maka segala hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah dikutip dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dalam proses pembuatan Akt a Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018, sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum;

(3.2) Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

(3.3) Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akte hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018. Dikarenakan dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2385/II/12/Menteng termuat adanya peralihan hak dari Penggugat ke atas nama "Nona Sri Wahyu Rusnani Widowati" berdasarkan Akta Hibah Nomor 393/2018 tanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat oleh Tergugat yang pada kenyataannya (ipso facto) Penggugat tidak pernah membuat atau menandatangani Akta Hibah apapun berkaitan dengan obyek perkara a quo;

(3.4) Menimbang, bahwa nama Nona Sri Wahyu Rusnani Widowati sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2385/II/12/Menteng menunjukkan bahwa nama tersebut adalah nama yang berhak ataupun nama pemegang hak lain-lainnya, dalam hal ini adalah pemegang hak milik atas satuan rumah susun dimaksud;

(3.5) Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran secara jelas terkait beralihnya nama yang tercantum dalam sertifikat dari Who Dyah Wismorini menjadi Sri Wahyu Rusnani Widowati, maka selain notaris yang melakukan pembuatan akte hibah yang digugat, seorang yang bernama Sri Wahyu Rusnani Widowati juga harus dilibatkan dalam perkara ini mengingat Sri Wahyu Rusnani Widowati merupakan subyek yang terlibat langsung dalam proses adanya peralihan tersebut serta

Halaman 9 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/PN Jkt. Sel



merupakan subyek yang mendapatkan dampak langsung akibat adanya gugatan ini. Dengan tidak dilibatkannya Sri Wahyu Rusnani Widowati dalam perkara ini mengakibatkan yang bersangkutan tidak dapat mempertahankan hak-haknya;

(3.6) Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Gawat Supono dipersidangan yang dibenarkan oleh Penggugat terungkap bahwa Sri Wahyu Rusnani Widowati telah menikah dengan seorang yang bernama Rudi Omaid dan dikaruniai seorang anak yang bernama Tirza dan saksi Gawat Supono sudah 25 tahun tidak pernah ketemu dan sudah tidak tahu lagi keberadaan Tirza, selanjutnya Sri Wahyu Rusnani Widowati diketahui telah meninggal dunia pada tahun 2023, begitu pula suaminya diketahui telah meninggal dunia;

(3.7) Menimbang, bahwa Sri Wahyu Rusnani Widowati telah mempunyai seorang ahli waris yang bernama Tirza yang juga tidak dilibatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, sehingga ahli waris dari Sri Wahyu Rusnani Widowati tidak bisa mempertahankan akan hak-haknya. Oleh karena masih ada pihak-pihak yang berkepentingan namun tidak dilibatkan dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak memenuhi syarat formal dikarenakan kurang pihak/Plurium litis consortium (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 186/R/Pdt/1984 tertanggal 18 Desember 1985 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 18 September 1983);

(3.8) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal. oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

(3.9) Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

(3.10) Memperhatikan Pasal 125 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

4. MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut, namun tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.677.500,- (Empat juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 07 November 2024, oleh kami Abdullah Mahrus, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sulisty Muhamad Dwi Putro, S.H., M.H., dan Kairul Soleh, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan

Halaman 10 dari 11 halaman Putusan Nomor 660/Pdt.G/2024/PN Jkt. Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 November 2024, dengan dihadiri oleh erik Yuswanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sulistyo Muhamad Dwi Putro, S.H., M.H., Abdullah Mahrus, S.H., M.H.

Kairul Soleh, S.H.,

Panitera Pengganti,

Erik Yuswanto, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp 100.000,-
3. Biaya Penggandaan	: Rp 17.500,-
4. Biaya Panggilan	: Rp3.420.000,-
5. PNBP	: Rp 40.000,-
6. Biaya Sumpah	: Rp 50.000,-
7. Biaya Pemeriksaan	: Rp1.000.000,-
8. Redaksi	: Rp 10.000,-
9. Materai	: Rp 10.000,-+
Jumlah	: Rp4.677.500,-

(Empat juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).