



**P U T U S A N**

**Nomor 348/Pdt.G/2022/PN. Dpk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MIWAN ANUGERAH**, Tempat/tanggal lahir :Singaraja, 23 Februari 1959, Alamat : Jalan Laut Maluku III Blok j/11, RT.008/RW.022, Kelurahan Abdijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

**DARNAS DARWIAS**, Jenis Kelamin : laki-laki, Kebangsaan : Warga Negara Indonesia, Pekerjaan : Anggota Tentara Nasional Indonesia, Dahulunya beralamat di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4, RT.006/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, akan tetapi sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya disebut **Tergugat I**;

**Tedjo Purnomo**, Jenis Kelamin : laki-laki, Kebangsaan : Warga Negara Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Dahulunya beralamat di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4, RT.006/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok. Selanjutnya disebut **Tergugat II**;

**Notaris Arisin Effendy,S.H**, Notaris yang berkantor di Ruko Depok Mall Blok A Nomor : 8, Jalan Margonda Raya Depok 16423, Kota Depok. Selanjutnya disebut **Turut Tergugat I**;

**Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok**, yang beralamat di Boulevard Komplek Perkantoran Nomor :7 Grand Depok City Kota Depok. Selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para Pihak Berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Januari 2023 dalam Register Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I (Darnas Darwias) merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Untung Tampilang
  - Sebelah Timur : Tanah kosong
  - Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Ningrum
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Hadi Purnomo
2. Bahwa pada bulan Oktober 1986 Tergugat I telah menjual tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias tersebut kepada Tergugat II yang mana pada saat terjadinya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II hanya dibuatkan Surat Perjanjian Pengoperan Hak Penghuni dan dan Rumah akan tetapi surat tersebut serakang ini sudah hilang;
3. Bahwa setelah Tergugat II membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat I sejak itu pula Tergugat II menguasai tanah dan rumah tersebut bahkan Tergugat II juga menguasai sertifikat atas tanah tersebut akan tetapi pada saat itu sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat I karena pada saat itu tidak langsung dilakukan balik nama sertifikat dikarenakan terkendala biaya dan selama Tergugat II menguasai tanah dan rumah tersebut tidak pernah ada orang lain yang keberatan dan mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut;
4. Bahwa selama Tergugat II menguasai tanah dan rumah tersebut Tergugat II telah melakukan kewajibannya yaitu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mana PBB atas tanah tersebut sudah tercatat atas nama Tergugat II (Tedjo Purnomo);
5. Bahwa pada tanggal 26 Maret 2007 Tergugat II menjual kembali atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor :

Halaman 2 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk



2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp.65.000.000,-(enam puluh lima juta rupiah) yang mana Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut secara cash pada saat itu juga dan dibuatkan kwitansi pembayaran tertanggal 26 Maret 2007 yang telah ditandatangani oleh Tergugat II;

6. Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II tersebut berupa tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias;
7. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat II yaitu pada tanggal 26 Maret 2007 sejak itu pula Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut dan Penggugat juga menguasai sertifikat atas tanah tersebut akan tetapi pada saat itu sertifikat tanah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I (Darnas Darwias) karena pada saat itu terjadi transaksi jual beli tanah tersebut tidak dapat langsung dilakukan balik nama sertifikat dikarenakan sertifikat atas tanah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I (Darnas Darwias) sementara Tergugat I (Darnas Darwias) sekarang ini tidak diketahui lagi dimana keberadaannya dan selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut tidak pernah ada orang lain yang keberatan dan mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut;
8. Bahwa selama Penggugat menguasai tanah dan rumah tersebut yaitu sejak tahun 2007 Penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mana PBB atas tanah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat II (Tedjo Purnomo);
9. Bahwa pada saat ini Penggugat ingin memproses Balik Nama Sertifikat atas tanah tersebut keatas nama Penggugat, selanjutnya pada tanggal 11 Juni 2022 Penggugat dan Tergugat menghadap Notaris Arisin Effendy,S.H, Notarsi yang berkantor di Ruko Depok Mall Blok A Nomor : 8, Jalan Margonda Raya Depok 16423, Kota Depok dengan tujuan untuk mengurus Balik nama sertifikat atas tanah a aquo tersebut dan pada saat Penggugat dan Tergugat II berada di Notaris Arisin Effendy,S.H, Notarsi pada saat itu langsung dibuatkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 34, dengan dibuatnya Akta tersebut diharapkan Akta tersebut dapat

*Halaman 3 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk*



digunakan untuk mengurus proses Balik Nama Sertifikat atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat (MIWAN ANUGERAH);

10. Bahwa pada saat Penggugat akan mengurus balik nama sertifikat atas tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Turut Tergugat II), Penggugat mengalami kesulitan karena Sertifikat atas tanah tersebut masih tercatat atas nama Darnas Darwias selaku Tergugat I dan untuk keperluan mengurus balik Nama Sertifikat tersebut harus menghadirkan Tergugat I guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
11. Bahwa selama ini Penggugat telah berusaha mencari Tergugat I maupun keluarganya dalam upaya untuk dapat bisa membalik namakan atas Sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi sampai saat ini tidak membuahkan hasil dikarenakan alamatnya sudah tidak diketahui lagi;
12. Bahwa untuk kepastian Hukum Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan dengan Penggugat terhadap tanah tersebut, maka Penggugat mengajukan Permohonan Balik Nama Sertifikat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi atas nama MIWAN ANUGERAH selaku Penggugat kepada Instansi yang berwenang yaitu : Badan Pertanahan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat II;
13. Bahwa niat Penggugat untuk membalik Nama Sertifikat tersebut menemui kendala karena dalam hal ini instansi yang berwenang yaitu : Badan Pertanahan Nasional Kota Depok selaku Turut Tergugat II, meminta dan mengharuskan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Kota Depok dimana letak Obyek Perkara berada:

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam Gugatan Balik nama sertifikat tanah dan selanjutnya memohon untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah transaksi jual beli antara Tergugat I yang bernama Darnas Darwias dengan Tergugat II yang bernama Tedjo Purnomo pada bulan Oktober 1986 atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak

*Halaman 4 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk*



Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Untung Tampilang
- Sebelah Timur : Tanah kosong
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Ningrum
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Hadi Purnomo

3. Menyatakan sah transaksi jual beli antara Tergugat II yang bernama Tedjo Purnomo dengan Penggugat yang bernama Miwan Anugerah pada tanggal 26 Maret 2007 atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Untung Tampilang
- Sebelah Timur : Tanah kosong
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Ningrum
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Hadi Purnomo

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias (Tergugat I);

5. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama Sertifikat atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias (Tergugat I) tersebut ke Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Depok (Turut Tergugat II), dari nama semula yaitu Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi atas nama Miwan Anugerah (Penggugat);

6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Turut Tergugat II) untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986

*Halaman 5 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi nama Miwan Anugerah selaku Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Tergugat II telah datang menghadap di persidangan, sedangkan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir ataupun mengutus seseorang menjadi wakilnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yosep Reinhard Marulitua S.H., sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadap isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Fotocopi Kwitansi yang telah diterima dari Miwan Anugerah untuk pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Perdana Jl. Laut Jawa Raya No. 4 RT. 08/022 Kel. Abadi Jaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok – Jawa Barat, tertanggal 26 Maret 2007 (fotocopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Fotocopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 34 tanggal 11 Juni 2022 (fotocopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3 : Fotocopi Sertifikat Guna Bangunan No. 31 Desa Abadijaya (fotocopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P – 4 : Fotocopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat Nomor : 144/B/I/2021/POLSUB SEKTOR

Halaman 6 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk

#### 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

ABADI JAYA tertanggal 26 Januari 2021 (fotocopi sesuai dengan aslinya);

5. Bukti P – 5 : Fotocopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 21 Juli 2022 (fotocopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P – 6 : Fotocopi Petikan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II BOGOR, Nomor : 2324/I/R/85, tentang Izin Mendirikan Bangunan (fotocopi sesuai dengan aslinya);

Bukti surat diatas semuanya telah diberi meterai dan dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah didegarkan keterangannya di depan persidangan dibawah sumpah yakni:

## 1. Kartini Rahayu;

- Bahwa sebelumnya Penggugat tinggal di Perumahan Mekar Perdana di Jalan Laut Maluku III Blok J/11, RT.008/RW.022, Kelurahan Abdi Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok dari tahun 1987 sampai 2007, di tahun 2007 Penggugat pindah ke belakang rumah Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4, RT.006/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok. Sekarang Penggugat tinggal di daerah Kalimulya;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat ada transaksi terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4;
- Bahwa saksi tahu rumah yang di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4, karena posisi rumah tersebut di belakang rumah saksi;
- Bahwa Sekarang yang menempati rumah di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4 adalah orang lain, sebelumnya Tergugat II yang menempati rumah di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4 kemudian dijual kepada Penggugat, lalu oleh Penggugat dijual kepada orang lain yaitu tetangga Penggugat sendiri. Dan rumah tersebut sudah dibangun menjadi 2 (dua) rumah kontrakan;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Ali Usman Akbar:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi dulu bertetangga dengan Penggugat;

Halaman 7 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk

### 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 waktu saksi bertetangga dengan Penggugat, kami sama-sama tinggal di Perumahan Mekar Perdana. Penggugat di Jalan Laut Jaya, sedangkan saksi di Jalan Samudra Indonesia;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat pernah membeli rumah dari pak Tedjo Purnomo (Tergugat II);
  - Bahwa sekarang rumah tersebut telah dijual Kembali kepada ibu Affandi;
  - Bahwa yang menjual adalah Penggugat;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. Muhammad Imteaz:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi dengan Penggugat bertetangga;
- Bahwa yang membeli rumah Penggugat yang terletak di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4 adalah ibu saksi;
- Bahwa nama ibu saksi yaitu Zakasih Utara;
- Bahwa rumah tersebut dibeli pada tahun 2021;
- Bahwa sekarang rumah tersebut ditempati oleh keluarga saksi;
- Bahwa rumah yang dibeli beralamat di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 26 Mei 2023, dan ditemukan fakta sebagai berikut :

Bahwa objek sengketa berlokasi di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;

Bahwa yang hadir saat pemeriksaan adalah Penggugat dan Tergugat II juga dihadiri oleh Tri Yulianto selaku Ketua RT;

Bahwa batas-batas objek sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Utara : rumah milik Untung Tampilang
- Sebelah Timur : tanah kosong
- Sebelah Selatan : rumah milik ibu Ningrum
- Sebelah Barat : rumah milik Hadi Purnomo





Bahwa Tergugat II membenarkan lokasi tersebut dan batas-batas yang dikemukakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 8 Juni 2023;

Menimbang, bahwa untuk meringkas uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana yang tertuang dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat pula dalam putusan ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

**TENTANG HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak membantah gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Penggugat bersamaan dengan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 1 meminta gugatan untuk dikabulkan seluruhnya, terhadap permintaan tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 2 yang meminta dinyatakan sah transaksi jual beli antara Tergugat I yang bernama Darnas Darwias dengan Tergugat II yang bernama Tedjo Purnomo pada bulan Oktober 1986 atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Untung Tampiang
- Sebelah Timur : Tanah kosong
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Ningrum
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Hadi Purnomo

Menimbang, bahwa untuk mendukung petitum ini Penggugat mengajukan bukti P-1 berupa kwitansi, serta keterangan saksi Ali Usman Akbar dalam persidangan mengatakan :bahwa waktu saksi bertetangga dengan Penggugat, kami sama-sama tinggal di Perumahan Mekar Perdana. Penggugat di Jalan Laut Jaya, sedangkan saksi di Jalan Samudra Indonesia, bahwa saksi tahu Penggugat pernah membeli rumah dari pak Tedjo Purnomo (Tergugat II);



Menimbang, bahwa dari urian diatas telah menjelaskan bahwa objek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II, yang diperoleh Tergugat II dari Tergugat I, hal tersebut dapat dibuktikan dengan melihat bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka beralasan apabila petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 3, meminta dinyatakan sah transaksi jual beli antara Tergugat II yang bernama Tedjo Purnomo dengan Penggugat yang bernama Miwan Anugerah pada tanggal 26 Maret 2007 atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 ini, merupakan rangkaian peristiwa dari petitum angka 2, dan petitum angka 2 telah dikabulkan maka beralasan petitum angka 3 juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 4, meminta Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias (Tergugat I);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan petitum angka 4 ini Penggugat mengajukan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31, bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, juga dalam sidang Penggugat telah menghadirkan saksi Kartini Rahayu, dalam keterangannya menjelaskan:

- Bahwa saksi tahu rumah yang di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4, karena posisi rumah tersebut di belakang rumah saksi;
- Bahwa Sekarang yang menempati rumah di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4 adalah orang lain, sebelumnya Tergugat II yang menempati rumah di Jalan Laut Jawa Raya Blok J/4 kemudian dijual kepada Penggugat, lalu oleh Penggugat dijual kepada orang lain yaitu tetangga Penggugat sendiri.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum angka 4 beralasan untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5, Penggugat meminta diberikan ijin untuk mengurus balik nama Sertifikat atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias (Tergugat I) tersebut ke Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Depok (Turut Tergugat II), dari nama semula yaitu Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi atas nama Miwan Anugerah (Penggugat);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka beralasan petitum angka 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6, yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Turut Tergugat II) untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi nama Miwan Anugerah selaku Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya masih tercatat atas nama Tergugat I, sedangkan secara hukum objek sengketa adalah milik Penggugat, maka beralasan petitum angka 6 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dalam gugatan dikabulkan maka petitum angka 1 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dan peraturan perUndang-Undangan lain yang berkaitan dengan dengan perkara ini, utamanya HIR;

#### **M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah transaksi jual beli antara Tergugat I yang bernama Darnas Darwias dengan Tergugat II yang bernama Tedjo Purnomo pada bulan Oktober 1986 atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias, dengan batas-batas sebagai berikut :

*Halaman 11 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Untung Tampilang;
  - Sebelah Timur : Tanah kosong;
  - Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Ningrum;
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Hadi Purnomo.
3. Menyatakan sah transaksi jual beli antara Tergugat II yang bernama Tedjo Purnomo dengan Penggugat yang bernama Miwan Anugerah pada tanggal 26 Maret 2007 atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah dan rumah milik Untung Tampilang;
  - Sebelah Timur : Tanah kosong;
  - Sebelah Selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Ningrum;
  - Sebelah Barat : Tanah dan rumah milik Hadi Purnomo.
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias (Tergugat I);
5. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama Sertifikat atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Laut Jawa Nomor : 4, RT.008/RW.022, Kelurahan Abadijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias (Tergugat I) tersebut ke Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Depok (Turut Tergugat II), dari nama semula yaitu Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi atas nama Miwan Anugerah (Penggugat);
6. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (Turut Tergugat II) untuk membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 31/Abadijaya tertanggal 12 Mei 1986 dan Surat Ukur Nomor : 2834/1986 tercatat atas nama Darnas Darwias selaku Tergugat I menjadi nama Miwan Anugerah selaku Penggugat;

Halaman 12 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk

#### 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. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.505.000,00 (tiga juta lima ratus ribu lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari ini: **Senin**, tanggal **19 Juni 2023**, yang terdiri dari: **Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H.**, dan **Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **22 Juni 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh : **Tri Mulyani, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok, dengan dihadiri Penggugat dan Tergugat II, tanpa hadirnya Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

**Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H.**

**Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.**

**Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

**Tri Mulyani, S.H.**

## Rincian ongkos perkara :

Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
Biaya Proses Perkara	:	Rp.	75.000,00
Penggandaan	:	Rp.	40.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp.	2.250.000,00
PNBP	:	Rp.	60.000,00
Sumpah	:	Rp.	30.000,00
Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.000.000,00
Materai	:	Rp.	10.000,00
Redaksi	:	Rp.	10.000,00 +
Jumlah	:	Rp.	3.505.000,00

(tiga juta lima ratus ribu lima ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2022/PN Dpk