



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 116 / Pdt.G / 2018 / PN.Dpk

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

MINA INTAN FITRI N., beralamat Pesona Khayangan Blok FI No. 3 Depok, Pekerjaan Swasta, Nomor KTP : 3276056204800016;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SURYANTARA, SH., MH., ABDUL ROHMAT, SH., MAHRUS ALI, SH., YUBI SUPRIATNA, SH., Advokat pada Kantor Hukum SURYANTARA, KARIMUDDIN & Co Law Firm, berkantor di Talavera Office Park 28<sup>th</sup> floor, Jl. TB. Simatupang Kav. 22-26, Jakarta 12430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah nomor 351/SK/Pdt/2018/PN.DPK tanggal 22 Mei 2018, Yang dapat bertindak secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai-----Penggugat;

### M E L A W A N

1. Nama : Ny. WIAAMELIA;  
Alamat : Perum Tugu Residence No. 2 Kelapa Dua, Depok;  
Pekerjaan : Swasta;  
selanjutnya disebut sebagai -----Tergugat I;

2. Nama : Tn. DIPADILAGA;  
Alamat : Jl. Kramat Pela I No.8 Pulo Kebayoran Baru;  
Pekerjaan : Swasta;  
selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat II;

-----Pengadilan Negeri Tersebut;

-----Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;-----

-----Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;-----

### TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 22 Mei 2018, dibawah Register Nomor : 116/Pdt.G/2018/PN.DPK sebagai berikut : -----

halaman 1 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/PN.DPK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada Januari 2016 PENGGUGAT datang ke rumah PARA TERGUGAT di Perum Tugu Residence No. 2 Kelapa Dua, Depok untuk menyewa rumah TERGUGAT I yang berada di Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, selama 1 (satu) tahun;
2. Bahwa TERGUGAT II mengatakan kepada PENGGUGAT jika rumah yang disewa adalah milik dari TERGUGAT I sehingga segala sesuatunya dipersilahkan langsung disampaikan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II tidak ikut campur dalam pengurusan rumah yang disewa, kemudian PENGGUGAT menyewa dan menempati rumah TERGUGAT I;
3. Bahwa, pada sekitar akhir tahun 2016, TERGUGAT I hendak mengembangkan bisnisnya dan menawarkan investasi kepada PENGGUGAT senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan secepatnya, PENGGUGAT telah menyerahkan uang tersebut sekedar untuk membantu di awal pengembangan bisnis TERGUGAT I, namun saat ditanya mengenai pengembalian uang investasi dimaksud, TERGUGAT I selalu menghindar, dan pada akhirnya justru meminta PENGGUGAT untuk membeli rumah yang disewa sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan dipotong uang investasi PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
4. Bahwa PENGGUGAT menolak karena memang belum berniat membeli rumah dan uang yang ada untuk kebutuhan usaha, apalagi rumah milik TERGUGAT I masih kredit di Bank Danamon sehingga perlu pelunasan terlebih dahulu di Bank, namun setelah didesak terus oleh TERGUGAT I maka PENGGUGAT bersedia membeli rumah TERGUGAT I dan TERGUGAT I berkali-kali menegaskan bahwa TERGUGAT II telah setuju dan siap datang ke Notaris/PPAT yang ditunjuk;
5. Bahwa rumah yang dibeli PENGGUGAT dari TERGUGAT I beralamat di Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, Sertifikat Hak Milik No. 17354/Kel Tugu, luas tanah 98m2, atas nama Ny. Wia Amelia, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah utara : pagar batas perumahan;  
Sebelah selatan : Jalan Perumahan;  
Sebelah Barat : Blok A-11 penghuni Hj. Enny Widarty;  
Sebelah Timur : Blok A-15 penghuni Riza Arief Rahman;
6. Bahwa harga rumah disepakati sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan dipotong uang yang telah diberikan kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga pembayaran selanjutnya berturut-turut sebagai berikut :
  - Tanggal 7 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

halaman 2 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Tanggal 11 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Tanggal 11 Juli 2017 PENGUGAT melakukan pelunasan KPR TERGUGAT I di Bank Danamon sebesar Rp. 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan menerima Surat Keterangan Roya dari Bank Danamon;
  - Tanggal 19 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia melakukan pelunasan sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah);
7. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2017 PENGUGAT menerima Kwitansi pelunasan pembelian tanah dan rumah di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jl. Tugu Raya, Depok dari TERGUGAT I sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
  8. Bahwa selain Kwitansi, PENGUGAT menerima Surat Pernyataan Lunas dari TERGUGAT I atas pembelian rumah di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jl. Tugu Raya, Depok berikut rincian beban biaya masing-masing pihak dalam pengurusan jual beli;
  9. Bahwa kemudian antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk melakukan jual beli di Notaris/PPAT Erning Tri Iriyanti yang beralamat di Depok;
  10. Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2017 PENGUGAT dan TERGUGAT I bertemu di Notaris/PPAT Ibu Erning untuk menyelesaikan administrasi seperti melakukan pelunasan PBB 2016 dan 2017 dan membayar BPHTB dan tanda tangan Akta Jual Beli;
  11. Bahwa ternyata yang datang di Notaris/PPAT hanya TERGUGAT I, setelah ditunggu lama TERGUGAT II tidak datang dan hanya menyampaikan jual beli sebaiknya menunggu proses cerai TERGUGAT I dan TERGUGAT II selesai, sekitar 3 bulan lagi;
  12. Bahwa PENGUGAT kemudian menunggu namun setelah 5 bulan lebih ternyata tidak ada berita dari TERGUGAT I;
  13. Bahwa PENGUGAT pada bulan 01 Februari 2018 berkunjung ke rumah TERGUGAT II di Jl. Kramat Pela I No.8 Pulo Kebayoran Baru untuk meminta menyelesaikan proses jual beli namun menurut keterangan TERGUGAT II saat ini TERGUGAT I sedang disidik oleh Mabes Polri terkait tindak pidana penipuan penggelapan di perkara lain, sedangkan TERGUGAT II pada prinsipnya tidak masalah untuk melakukan tanda tangan;
  14. Bahwa jual beli yang dilakukan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah berasaskan tunai dan terang, dimana PENGUGAT telah membayar sesuai kesepakatan harga dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT I telah menyerahkan sertifikat dan rumah kepada PENGUGAT;

halaman 3 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena jual beli telah memenuhi asas tunai dan terang, maka jual beli yang dilakukan PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT adalah sah menurut hukum sehingga PENGUGAT dapat melakukan peralihan hak atau balik nama pada sertifikat dari nama TERGUGAT I menjadi atas nama PENGUGAT;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PENGUGAT mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim memeriksa dan pemutus perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga pembayaran PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah berikut rumah di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok sebagaimana tersebut dalam Kwitansi tanggal 19 Juli 20017 beserta bukti-bukti transfer yang telah dilakukan oleh PENGUGAT serta Surat Pernyataan Lunas tanggal 19 Juli 2017 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT sehingga dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan hak dari TERGUGAT I (Wia Amelia) kepada PENGUGAT (Mina Intan Fitri N.) atas sebidang tanah beserta rumah beralamat di Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, Sertifikat Hak Milik No. 17354/Kel Tugu, luas tanah 98m2, atas nama Ny. Wia Amelia, dengan batas-batas :

Sebelah utara : pagar batas perumahan;

Sebelah selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Blok A-11 penghuni Hj. Enny Widarty;

Sebelah Timur : Blok A-15 penghuni Riza Arief Rahman;

4. Menetapkan biaya menurut hukum;

### SUBSIDAIR :

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

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat dan Tergugat II, datang menghadap ke persidangan, kecuali Tergugat I yang tidak pernah hadir ke persidangan tanpa memberikan alasan atau kuasa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum dan tidak pula menyuruh seseorang sebagai wakilnya untuk menghadap ke muka persidangan, sehingga Tergugat I dalam perkara ini dianggap telah melepaskan hak-haknya, sehingga proses persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Tergugat I;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor. 1 Tahun 2016, Majelis Hakim memberi kesempatan

halaman 4 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada kedua belah pihak untuk melakukan upaya perdamaian dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang ditunjuk dari Pengadilan Negeri Depok sesuai dengan Surat Penetapan No.116/Pdt.G/2018/PN.Dpk tertanggal 18 Oktober 2018, yang telah menunjuk SRI REJEKI MARSINTA, SH., MHum.;-----

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan Laporan Pemberitahuan Hasil Mediasi yang ditandatangani oleh Sdr. SRI REJEKI MARSINTA, SH., MHum., bahwa Mediasi dalam perkara Nomor : 116/Pdt.G/2018/PN.Dpk telah gagal mencapai perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa, oleh karenanya pemeriksaan perkara tersebut dapat dilanjutkan kembali;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dari Penggugat dan atas pembacaan surat gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan terhadap surat gugatan yang disampaikan;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat II atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban sebagai berikut : -----

1. Bahwa benar pada bulan January 2016 Penggugat telah datang kerumah saya yang berada di Perum Tugu Residence No.2 Kelapa dua Depok dengan maksud ingin menyewa rumah Tergugat I yang berada di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok, Jawa Barat, untuk Selama 1 (satu) tahun;
2. Bahwa benar Tergugat II menyatakan kepada Penggugat bahwa rumah yang akan disewakan adalah atas nama Tergugat I yang sebenarnya merupakan harta gono gini Tergugat I dan Tergugat II yang pada saat itu masih berstatus suami-istri, dan segala sesuatunya dipersilakan langsung disampaikan kepada Tergugat I sebagai atas nama di sertifikat hak milik rumah tersebut dan Tergugat II tidak akan mencapurin pengurusan rumah yang akan disewa ;
3. Bahwa maksud Tergugat II pada poin 2 (dua) diatas cukup jelas, walaupun rumah tersebut atas nama Tergugat I tetapi rumah tersebut adalah harta gono gini, makan untuk urusan sewa menyewa Tergugat II tidak akan mencampurin dan menyerahkan kepada Terugat I hanya untuk urusan sewa menyewa;
4. Bahwa pada akhir tahun 2016 Tergugat I hendak mengembangkan bisnisnya yang kemudian menawarkan Investasi kepada Penggugat sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) akan dikembalikan secepat mungkin kepada Penggugat yang kemudian menyetujuinya dan tanpa diketahui oleh Tergugat II, namun setelah berjalan Tergugat I tidak dapat memberikan dan dikembalikan keuntungan dan dana Investasi kepada Penggugat, malah Tergugat I menawarkan rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat yang disewa Penggugat untuk dibeli

halaman 5 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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

- Penggugat seharga Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dipotong uang Penggugat yang dipakai Tergugat I untuk investasi sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) tanpa diketahui dan meminta ijin kepada Tergugat II ;
5. Bahwa pada poin 4 dalam gugatan Penggugat karena desakan dari Tergugat I maka Penggugat akhirnya bersedia membeli rumah dari Tergugat I dan Tergugat I meyakini Penggugat bahwa Tergugat II telah setuju dan siap datang ke notaris/PPAT;
  6. Bahwa Tergugat II sama sekali tidak pernah diberitahu dan memberikan persetujuan atas penjualan rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat kepada Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I;
  7. Bahwa pada saat pembayaran atas rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat antara Tergugat I dan Penggugat terjadi, Tergugat II sama sekali tidak diberitahu oleh Tergugat I dan Penggugat, pada saat Penggugat melakukan pembayaran melalui transfer antar bank ke rekening atas nama Tergugat I, Tergugat II tidak mengetahui berapa nominal dan termin pembayaran yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk jual beli rumah tersebut;
  8. Bahwa dikarenakan Tergugat II tidak mengetahui dan tidak menyetujui mengenai jual beli atas rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat, maka Tergugat II tidak datang ke Notaris/PPAT Ibu Erning untuk menyelesaikan administrasi penjualan dan menanda tangani akte jual beli atas rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat yang dijual tanpa pemberitahuan dan ijin dari Tergugat II oleh Tergugat I kepada Penggugat;
  9. Bahwa pada saat jual beli itu terjadi Tergugat I dan Tergugat II masih menjadi suami istri yang sah dan belum bercerai, dengan Tergugat I dan Tergugat II masih menjadi pasangan suami istri maka dipastikan bahwa rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat merupakan harta gono gini dari Tergugat I dan Tergugat II;
  10. Bahwa memang benar Penggugat datang ke rumah Tergugat I yang berada di jalan Kramat Pela I No.8 Pulo, Kebayoran Baru untuk meminta menyelesaikan proses jual beli, tapi Tergugat II mengatakan bahwa Tergugat II telah ditahan di Mabes Polri dalam perkara Penggelapan dalam perkara lain;
  11. Bahwa jual beli suatu obyek harta gono-gini semestinya melibatkan pasangan suami istri yang memiliki obyek tanah atau rumah, walaupun terjadi jual beli maka seharusnya para pihak yang melakukan jual beli haruslah jelas dan terang obyek jual belinya;

Berdasarkan uraian diatas, maka dengan ini mohon majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

halaman 6 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan demi hukum jual beli atas rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat;
3. Menyatakan tidak sahnya pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) untuk pembayaran Rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat dari gugatan Penggugat dalam perkara ini.

-----Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II tersebut Penggugat mengajukan repliknya tanggal 22 Januari 2019, serta atas replik tersebut, Tergugat II tidak mengajukan dupliknya, yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

-----Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian, dimana untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa :-----

Bukti P-1	Sertifikat Hak Milik No. 17354, Kel. Tugu, Kec. Cimanggis, Depok, luas 98m2, atas nama Ny. Wia Amelia;
Bukti P-2	Slip transfer uang dari Mina Intan (Penggugat) ke rekening Bank Mandiri, Nomor 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 7 Juli 2017;
Bukti P-3	Slip transfer uang dari Mina Intan (Penggugat) ke rekening Bank Mandiri, Nomor 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 11 Juli 2017;
Bukti P-4	Tanda terima transfer uang sebagai bukti pembayaran pelunasan KPR atas nama Tergugat I, kepada Bank Danamon sebesar Rp. 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dari Penggugat pada tanggal 11 Juli 2017;
Bukti P-5	Surat Perihal Roya Jaminan dari Bank Danamon Nomor B.372/HK-MTR-Roya/0717, tanggal 11 Juli 2017 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
Bukti P-6	Slip transfer uang dari Mina Intan (Penggugat) ke rekening Bank Mandiri, Nomor 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah), tanggal 19 Juli 2017;
Bukti P-7	Kwitansi untuk pembayaran atas pembelian sebidang tanah berikut rumah di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jalan Tugu Raya, sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Wia Amelia (Tergugat I) tanggal 19 Juli 2017;
Bukti P-8	Surat Pernyataan Lunas dari Penggugat dan Tergugat I, atas pembelian sebidang tanah berikut rumah di Kelapa Dua Residence

halaman 7 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/PN.DPK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Blok A-12, Jalan Tugu Raya milik Wia Amelia (Tergugat I) sebagai Penjual dan Mina Intan Fitri (Penggugat) sebagai Pembeli, sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
Bukti P-9a	Slip pembayaran/setoran BPHTB atas nama wajib pajak Mina Intan Fitri (Penggugat) ke Bank bjb sebesar Rp. 34.500.000,- (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
Bukti P-9b	Slip pembayaran/setoran PBB tahun 2016 sebesar Rp. 1.124.022,- (satu juta seratus dua puluh empat ribu dua puluh dua rupiah) yang telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2017;
Bukti P-9c	Slip pembayaran/setoran Pajak PBB tahun 2017 sebesar Rp. 906.469,- (sembilan ratus enam ribu empat ratus enam puluh sembilan rupiah) yang telah dibayar oleh Penggugat pada tanggal 30 Agustus 2017;
Bukti P-9d	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2017;
Bukti T-10	KTP atas nama Penggugat;

-----Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas kesemuanya telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya didepan persidangan, kecuali bukti surat tertanda P-10 sehingga mempunyai nilai pembuktian dalam berkas perkara aquo;-----

-----Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang setelah disumpah menurut agamanya terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :-----

Saksi 1. HARI TRIATMOJO :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak Tahun 2013;
- Bahwa saksi mendapat informasi bahwa sebelumnya Penggugat menyewa rumah Tergugat I yang berada di Kelapa Dua Residence Blok A-12 Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok selama 1 (satu) tahun dan pada Tahun 2016 milik Tergugat I, namun kemudian Penggugat membeli rumah tersebut dan terjadi jual beli namun proses jual belinya atau Akta Jual Belinya (AJB) belum bisa terlaksana;
- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat menyewa rumah milik Tergugat I lebih dari satu tahun;
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan Tergugat I dan Tergugat II statusnya sebagai suami istri;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah yang berada di Kelapa Dua Residence Blok A-12 Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok atas nama Saudari. Ny.Wia Amelia (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya kenapa rumah milik Tergugat I tersebut awalnya dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi mengetahui harga sewa yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk menyewa rumah milik Tergugat I tersebut sekitar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pertahunnya;

halaman 8 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/PN.DPK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keadaan rumah tersebut sebelum disewakan kepada Penggugat selalu dalam keadaan kosong dan baru disewakan hanya kepada Penggugat saja;
- Bahwa awalnya Penggugat menyewa rumah milik Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat akhirnya menerima penawaran dari Tergugat I untuk membeli rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga rumah milik Tergugat I yang dijual kepada Penggugat seharga R. 1.200.000.000.- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada kerjasama yang lain selain yang mengenai jual beli rumah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya jumlah atau nominal yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I atas pembelian rumah milik Tergugat I tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi pembayaran pembelian tanah dan rumah milik Tergugat I, yang terletak di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jln Tugu Raya Depok
- Bahwa rumah milik Tergugat I tersebut sejak disewa oleh Penggugat dan telah dibeli oleh Penggugat sampai dengan sekarang sudah dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa saksi sudah bertempat tinggal di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jln Tugu Raya Depok sudah sekitar lima tahunan dan saksi tidak pernah mendengar atau ada yang memperlmasalah kepemilikan rumah tersebut yang sekarang sebagai objek sengketa dalam perkara aquo;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa batas-batas dari rumah yang beralamat di Kelapa Dua Residence Blok A-12 Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua Depok yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo, adalah :
  - Sebelah Utara : pagar batas perumahan;
  - Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
  - Sebelah Barat : Blok A-11 penghuni Hj. Enny Widarty;
  - Sebelah Timur : Blok A-15 penghuni Riza Arief Rahman;
- Bahwa benar keterangan yang termuat pada semua bukti surat yang diperlihatkan kepada saksi didepan persidangan;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## Saksi 2. SITI JUMAIDAH :

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf Notaris di Kantor Notaris Erning Tri Irjayanti yang beralamat di Jalan Alternatif Cibubur;
- Bahwa sekitar bulan Juli Tahun 2017 pertama kalinya Penggugat datang ke Kantor Notaris;
- Bahwa benar Penggugat datang ke Kantor Notaris bersama dengan suaminya;
- Bahwa kepentingan Penggugat ke Kantor Notaris adalah ingin membuat akta jual beli karena atas transaksi jual beli Tergugat I dengan Penggugat;

halaman 9 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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

- Bahwa saksi menerangkan kunjungan pertama Penggugat ke Kantor Notaris untuk melakukan pembayaran pajak dahulu untuk dilakukan validasi, seperti melakukan pelunasan PBB Tahun 2016 dan Tahun 2017 dan membayar BPHTB;
- Bahwa benar Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir ke Kantor Notaris;
- Bahwa benar, saksi pernah melihat bukti surat pernyataan lunas berupa kwitansi yang sudah bematerai dan telah ditandatangani oleh Tergugat I, yang menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat I, atas pembelian sebidang tanah yang di atasnya ada bangunan rumah yang awalnya adalah milik Tergugat I;
- Bahwa iya Penggugat sudah menyerahkan sertifikat kepada Kantor Notaris dan sudah dilakukan check in ke BPN dan dinyatakan tidak ada masalah dan didalam sertifikat kepemilikan rumah tersebut atas nama dari Tergugat I Saudari. Wia Amelia;
- Bahwa Penggugat yang melakukan pembayaran PBB Tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan belum terlaksana penandatanganan akta jual beli karena Tergugat II tidak pernah hadir dan sampai hari ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang kembali, jadi penerbitan akta jual beli (AJB) tersebut belum dapat diterbitkan;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah milik Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat berada di Kelapa Dua Residence Blok A-12 Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok atas nama Saudari. Ny.Wia Amelia (Tergugat I);
- Bahwa benar Penggugat sudah melunasi pembayaran pembelian tanah dan rumah milik Tergugat I, yang terletak di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jln Tugu Raya Depok
- Bahwa rumah milik Tergugat I yang sudah dibeli oleh Penggugat sampai dengan sekarang sudah dalam penguasaan Penggugat begitu juga dengan alas hak kepemilikannya telah dikuasi oleh Penggugat yang berupa sertifikat hak milik;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sehubungan dengan gugatan Penggugat kepada Para Tergugat karena berkaitan dengan pekerjaan saksi sebagai staf Notaris;
- Bahwa benar keterangan yang termuat pada semua bukti surat yang diperlihatkan kepada saksi didepan persidangan;  
Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama dengan Penggugat telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 16 Maret 2019

halaman 10 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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

yang hasil selengkapannya termuat dalam Berita Acara Persidangan hari Jumat tanggal 16 Maret 2019;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat menyerahkan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 26 Maret 2019;-----

-----Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan; -----

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

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

-----Menimbang, bahwa Tergugat II dalam mengajukan gugatan, selain dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai hal tersebut sebagai berikut :-----

## **DALAM EKSEPSI :-----**

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dalam jawabannya, Tergugat II mendalilkan menolak gugatan Penggugat dan membatalkan demi hukum jual beli atas rumah di Kelapa Dua Residence Jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok serta menyatakan tidak sah pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 800.000.000,- (delapa ratus juta rupiah);-----

-----Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, sudah memasuki materi pokok perkara yang perlu upaya pembuktian lebih lanjut sehingga harus diperiksa dan diputuskan bersamaan dengan pokok perkara;-----

-----Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas maka terhadap dalil-dalil eksepsi dari Tergugat II tersebut menurut Majelis Hakim patutlah untuk ditolak;-----

## **DALAM POKOK PERKARA :**

-----Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap Tergugat I telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut namun ternyata Tergugat I ataupun pihak yang mewakilinya tidak juga

halaman 11 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/PN.DPK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang ke persidangan ataupun memberikan kabar atau alasan yang sah, maka Majelis Hakim akan menyatakan Tergugat I tidak hadir dan memutuskannya tanpa kehadiran Tergugat I;-----

-----Menimbang, bahwa dari hasil jawab-menjawab antara Penggugat dan Tergugat II yang menjadi pokok perselisihan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual beli sebuah rumah milik Tergugat I dan Tergugat II pada bulan Juli tahun 2017, dimana Penggugat sebagai pembelinya dan Tergugat I sebagai penjualnya, telah bersepakat melakukan jual-beli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya seharga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang terletak di Perumahan Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, Sertifikat Hak Milik No. 17354/Kel Tugu, luas tanah 98m2, dengan batas-batas :

Sebelah utara : pagar batas perumahan;

Sebelah selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Blok A-11 penghuni Hj. Enny Widarty;

Sebelah Timur : Blok A-15 penghuni Riza Arief Rahman;

Sebagaimana terbuat dalam bukti surat kwitansi tertanda bukti P-2, P-3, P-4, P-6, P-7 dan P-8, namun sampai dengan sekarang Tergugat I dan Tergugat II belum melakukan kewajibannya yaitu untuk membantu Penggugat dalam hal proses pengikatan Akta Jual Beli di depan PPAT/Notaris;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan dalam bantahan bahwa kesepakatan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah tidak sah karena Tergugat II sama sekali tidak pernah diberitahu dan memberikan persetujuan atas penjualan rumah di Kelapa Dua Residence jalan Tugu Raya Blok A-12 Kelapa Dua, Depok Jawa Barat kepada Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hak sebagaimana dalam surat gugatannya dan atas gugatan tersebut dibantah oleh Tergugat II, oleh karenanya Penggugat wajib membuktikan gugatannya terlebih dahulu;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II dalam pembuktiannya tidak mengajukan bukti surat dan saksi meskipun telah diberikan waktu oleh Majelis Hakim;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh

halaman 12 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, maka akan dikesampingkan (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);-----

-----Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan cermat, teliti dan seksama dalil gugatan Penggugat serta jawab-menjawab, dihubungkan dengan alat bukti surat dari saksi yang dihadirkan dalam perkara aquo, Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta - fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa benar, Penggugat mengenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, berawal pada bulan Januari tahun 2016, dimana Penggugat menyewa rumah Tergugat I yang beralamat di Perumahan Tugu Residence No. 2 Kelapa Dua, Depok untuk menyewa rumah Tergugat I yang berada di Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, selama 1 (satu) tahun;
2. Bahwa benar, pada akhir tahun 2016, Tergugat I hendak mengembangkan bisnisnya dan menawarkan investasi kepada Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan secepatnya, Penggugat telah menyerahkan uang tersebut sekedar untuk membantu di awal pengembangan bisnis Tergugat I, namun saat ditanya mengenai pengembalian uang investasi dimaksud, Tergugat I selalu menghindar dan pada akhirnya justru meminta Penggugat untuk membeli rumah yang disewa oleh Penggugat;
3. Bahwa benar, akhirnya Penggugat dan Tergugat I bersepakat melakukan jual-beli, dimana Penggugat membeli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah milik Tergugat I seharga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang beralamat di Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, Sertifikat Hak Milik No. 17354/Kel Tugu, luas tanah 98m2, atas nama Ny. Wia Amelia, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah utara : pagar batas perumahan;  
Sebelah selatan : Jalan Perumahan;  
Sebelah Barat : Blok A-11 penghuni Hj. Enny Widarty;  
Sebelah Timur : Blok A-15 penghuni Riza Arief Rahman;
4. Bahwa benar, pembayaran pembelian rumah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan cara harga rumah sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kemudian dipotong terlebih dahulu dengan hutang Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) baru kemudian sisanya sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap yaitu sebagai berikut :
  - Tanggal 7 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (vide P-2);

halaman 13 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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

- Tanggal 11 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (vide P-3);
  - Tanggal 11 Juli 2017 PENGUGAT melakukan pelunasan KPR TERGUGAT I di Bank Danamon sebesar Rp. 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan menerima Surat Keterangan Roya dari Bank Danamon (vide P-4);
  - Tanggal 19 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia melakukan pelunasan sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) (vide P-6);
5. Bahwa benar, pada tanggal 19 Juli 2017, telah dibuat kwitansi pelunasan pembayaran pembelian tanah dan rumah di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jl. Tugu Raya, Depok dari Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) (vide P-7);
6. Bahwa benar, setelah Penggugat melakukan pelunasan pembayaran penjualan rumah tersebut yang sekarang menjadi obyek perkara dalam perkara aquo, Tergugat I memberikan alas hak sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17354, yang sekarang masih atas nama Tergugat I (vide bukti P-1);
7. Bahwa benar, sampai dengan perkara aquo ini diajukan Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat dalam hal pembuatan akta jual beli tanah di notaris;
- Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, sekaligus mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;-----
- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 1 pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa karena sifat permohonannya maka sebelum mempertimbangkan petitum angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;-----
- Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang menyatakan sah dan berharga pembayaran Penggugat kepada Tergugat atas pembelian sebidang tanah berikut rumah di Kelapa Dua Residence Blok A-12, Jl. Tugu Raya, Depok;
- Menimbang, bahwa sedangkan petitum gugatan Penggugat angka 3 yang menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT sehingga dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan hak dari TERGUGAT I (Wia Amelia) kepada PENGUGAT (Mina Intan Fitri N.) atas sebidang

halaman 14 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/PN.DPK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah beserta rumah beralamat di Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, Sertifikat Hak Milik No. 17354/Kel Tugu, luas tanah 98m2;

-----Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Penggugat angka 3 sebagai berikut :- -----

-----Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah sebagai suatu benda Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah);-----

-----Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPdt menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan, dengan demikian perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual menyerahkan barangnya (hak kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya;-----

-----Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli obyek perkara) merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (pasal 1458 KUHPdata), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, yang dihubungkan dengan keseluruhan bukti dari Penggugat bahwa benar pada tahun 2017, telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan rumah seharga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang terletak di Perumahan Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Depok, Sertifikat Hak Milik No. 17354/Kel Tugu, luas tanah 98 m2, dengan batas-batas :

Sebelah utara : pagar batas perumahan;

Sebelah selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Blok A-11 penghuni Hj. Enny Widarty;

halaman 15 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Blok A-15 penghuni Riza Arief Rahman;

Dimana Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar lunas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo tanah obyek sengketa kepada Tergugat I (vide bukti P-7), yang dilakukan secara bertahap dengan cara : harga rumah sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kemudian dipotong terlebih dahulu dengan hutang Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) baru kemudian sisanya sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap yaitu sebagai berikut :

- Tanggal 7 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (vide P-2);
- Tanggal 11 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (vide P-3);
- Tanggal 11 Juli 2017 PENGGUGAT melakukan pelunasan KPR TERGUGAT I di Bank Danamon sebesar Rp. 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan menerima Surat Keterangan Roya dari Bank Danamon (vide P-4);
- Tanggal 19 Juli 2017 transfer ke rekening Mandiri no. 1270006672032 atas nama Wia Amalia melakukan pelunasan sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) (vide P-6);

-----Menimbang, bahwa dengan dilakukakannya pelunasan pembayaran pembelian sebidang tanah berikut bangunan diatasnya oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I selaku penjual, menyerahkan alas hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut yang sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 17354 atas nama Tergugat I; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I atas tanah obyek sengketa dalam perkara aquo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (Tergugat), dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan (Penggugat), sehingga terhadap jual beli tersebut dapat dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat bagi para pihak;-----

-----Menimbang, bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I pada tahun 2017 sampai dengan sekarang, Penggugat sendiri yang menguasai dan menduduki tanah tersebut dan tidak pernah ada orang lain yang mengklaim atau mengganggu penguasaan Penggugat atas tanah tersebut maka Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara aquo;-----

halaman 16 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa setelah sertifikat tanah obyek sengketa yang telah dikuasai Penggugat belum terjadi balik nama. Padahal untuk proses penyelesaian jual beli tanah obyek sengketa terutama yang berkaitan dengan peralihan hak termasuk didalamnya proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa dibutuhkan kehadiran Tergugat I dan Tergugat II. Hal tersebut sebagaimana diisyaratkan didalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan Pasal 38 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat 1 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena tidak diketahuinya lagi Keberadaan Tergugat I saat ini maka Tergugat I dipandang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan proses jual beli tanah obyek sengketa begitu pun dengan Tergugat II, dimana dalam jawaban Tergugat II serta juga dalam posita gugatan Penggugat dalam perkara ini baik dalam subyek gugatan, dan jual beli, ada melibatkan, mendalilkan atau menyinggung tentang suami Tergugat I, yaitu Tergugat II namun Tergugat II tidak mempergunakan waktu yang diberikan oleh Majelis Hakim untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya sebagaimana termuat dalam jawabannya, hal tersebut, tentunya merugikan diri Penggugat karena Penggugat sebagai pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama Tergugat I;-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I yang tidak menyelesaikan proses jual beli atas tanah obyek sengketa, merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I sebagai penjual dan melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara aquo, sedangkan Tergugat I saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka guna memberikan kepastian hukum bagi Penggugat, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan" maka Putusan ini dapat dipergunakan bagi Penggugat untuk mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa yang masih tertulis atas nama Tergugat I menjadi atas nama Pengugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Depok, dengan demikian terhadap petitum gugatan

halaman 17 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat angka 3 beralasan hukum dan patut dikabulkan dengan perbaikan redaksional;-----

-----Menimbang, bahwa dengan dinyatakan sah menurut hukum jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dengan demikian terhadap pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) (vide bukti P-2, P-3, P-4, dan P-6) adalah sah, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;-----

-----Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;-----

-----Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;-----

## MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.Menyatakan sah dan berharga pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Perumahan Kelapa Dua Residence Blok A-12. Jl. Tugu Raya, Kelapa Dua, Kecamatan Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kota Depok, seluas tanah 98 (sembilan puluh delapan) meter persegi;
- 3.Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sehingga dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 17354, menjadi atas nama MINA INTAN FITRI (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Depok;
- 4.Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.736.000,- (tiga juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

-----Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : Jumat, tanggal 12 April 2019, dengan susunan Majelis terdiri dari: YULINDA TRIMURTI ASIH MURYANI,SH.,MH., selaku Hakim Ketua Majelis, YUANNE MARIETTA R.M., SH., MH., dan RIZKY MUBARAK NAZARIO, SH., MH., masing-masing selaku Hakim-Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 16 April 2019, oleh Ketua Majelis bersama-sama para Hakim Anggota tersebut didampingi oleh RATIH KUSUMA DEWI,

halaman 18 dari 19 Putusan No.116/Pdt.G/2018/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

SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Ketua,

YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI, SH., MH.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

YUANNE MARIETTA R.M., SH., MH.

RIZKY MUBARAK NAZARIO, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

RATIH KUSUMA DEWI, SH.

Perincian biaya perkara perdata Nomor 116/PDT.G/2018/PN.Dpk :

1. Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya proses perkara	: Rp.	75.000,-
3. Biaya panggilan	: Rp.	2.600.000,-
4. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	1.000.000,-
5. PNBPN Biaya panggilan	: Rp.	15.000,-
6. Biaya materai	: Rp.	6.000,-
7. Biaya redaksi	: Rp.	10.000,-
Total		Rp. 3.736.000,-

(tiga juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);