



**P U T U S A N**

**NOMOR 163/Pdt.G/2017/PN.BIB.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa dan mengadili perkara perkara Perdata, pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Ade Silva** ; Nik 140396703630001, Lahir di Medan tanggal 27 Maret 1963, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Jalan Karet No. B.28, Rt. 002/ Rw.001, Kelurahan Air Jamban, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau, status kawin, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:190/DDP-SK/VII/2017 Tanggal 27 Juli 2017 telah member kuasa kepada :

**1. Hudi Mashudi S.H.**

Tempat Tanggal Lahir : Rangkasbitung, 5 Mei 1968  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Status Pekerjaan : Advokat  
Alamat : Komplek Permata, Blok G  
Nomor 10. Serang. Banten

Halaman 1 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Bib.



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

Status Perkawinan : Kawin  
Pendidikan : S-1 Hukum

**2. Indra Ramadhona Sarumpaet S.H., M.H.**

Tempat Tanggal Lahir : Balikpapan, 22 Mei 1985  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Status Pekerjaan : Advokat  
Alamat : Jalan Pangkalan Jati I Kav.  
18 B Komplek Jati Permai  
RT 007 RW 007 Cinere,  
Depok, Jawa Barat  
Status Perkawinan : Kawin  
Pendidikan : S-2 Hukum

Keduanya Advokat / Konsultan Hukum, dari Kantor Hukum  
“Dewi Djalal & Partners” beralamat di Gedung Ravindo, Lt.  
11, Jl. Kebon Sirih, Kav. 75, Jakarta Pusat, 10340.  
selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**L a w a n :**

**INNA HERLINA RUKMANA** ; NIK 32770226010780001, Tempat Tanggal  
Lahir : Bandung, 10 Nopember 1978,  
Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan,  
Kewarganegaraan Indonesia Status Pekerjaan  
Karyawan Swasta, Alamat Jalan Sasmita, No.

Halaman 2 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79/90, RT.002/RW.003, Kelurahan Karangmekar,  
Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi Provinsi  
Jawa Barat, Status Perkawinan : Belum Kawin ;  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:03/SK-  
Kariem/IX/2017 Tanggal 29 September 2017 telah  
memberi kuasa kepada :

1. **Rd. Yudi Anton Rikmadani S.H.M.H**
2. **Lia Selviana, SH**
3. **Dandi Karyana, SH**
4. **Andreas Arief Prayudi, SH**
5. **Musliadi, SH**

Semuanya Para Advokat dan Konsultan Hukum  
pada Kariem & Partners Law Office, beralamat di  
Komplek Kalibata Indah, Jalan Durian Blok O  
Nomor 1 Jakarta Selatan, yang bertindak secara  
bersama-sama maupun sendiri-sendiri ;  
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

## **PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;**

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan keterangan pihak-pihak yang berperkara dalam  
acara jawab-jinawab;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Halaman 3 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

### **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

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan suratnya gugatannya tertanggal 07 September 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung kelas IA pada tanggal 07 September 2017, di bawah register perkara perdata No. 163/Pdt.G/2017/PN.Blb, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat berniat membeli sebuah rumah milik Bapak. Achmad Bachrul Ullum yang terletak di Jl. TOLE ISKANDAR BELLA CASA RESIDENCE Blok G3 No. 5 Depok Jawa Barat milik **Achmad Bachrul Ullum** ;

2. Bahwa niat baik Penggugat tersebut ternyata dimanfaatkan oleh Tergugat yang mengaku karyawan pengembang perumahan tersebut dan mengatakan bahwa untuk pembayaran rumah tersebut Penggugat harus mentransfer ke rekening pribadi Tergugat yang ada di Bank Mandiri sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan nantinya Tergugat yang akan menyetorkan ke Bank BTN Bogor. Adapun perincian uang yang telah di transfer Penggugat kepada Tergugat adalah sebagai berikut :

- Tanggal 30 Januari 2015 sebesar	Rp. 10.000.000,-
- Tanggal 1 Februari 2015 sebesar	Rp. 50.000.000,-
- Tanggal 4 Februari 2015 sebesar	Rp. 740.000.000,-
- Tanggal 31 Agustus 2015 sebesar	Rp. 50.000.000,-

Jumlah Sebesar Rp. 850.000.000,-

3. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2015, antara pihak Penggugat dengan pihak Achmad Bachrul Ullum telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. TOLE ISKANDAR BELLA CASA RESIDENCE Blok G3 No. 5 Depok Jawa Barat tersebut. Namun karena uang

**Halaman 4 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



tersebut tidak diserahkan kepada pemilik rumah yaitu **Achmad Bachrul Ulum** atau di setorkan kepada Bank BTN Bogor, maka jual beli tersebut tidak dapat di lanjutkan. Hal tersebut tentu saja membebani pikiran Penggugat, membuat malu Penggugat dan merusak hubungan baik antara Penggugat dan pihak Achmad Bachrul Ulum. Dan jika dinilai dengan uang, maka hal ini merugikan Penggugat secara Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ntuk menghukum pihak Tergugat membayar kerugian Immateril ini sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara langsung dan seketika.

4. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2016, Tergugat telah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan yang isinya antara lain menyatakan bahwa Tergugat akan menyetorkan uang milik Penggugat tersebut ke BTN Bogor, akan tetapi uang sejumlah Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, tidak di serahkan atau dibayarkan ke Bank BTN Bogor untuk pembelian rumah tersebut, tetapi uang milik Penggugat tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadi Tergugat sendiri.

5. Bahwa kemudian pada tanggal 10 Nopember 2016, kembali Tergugat membuat dan menandatangani Surat Pernyataan yang isinya hampir sama dengan Surat Pernyataan tertanggal 25 Mei 2016 dan akan segera menyelesaikan permasalahan pembelian rumah tersebut paling lambat tanggal 11 Januari 2017. Namun sampai gugatan ini didaftarkan di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung, ternyata Tergugat tidak juga menyelesaikan pembelian rumah tersebut dan tidak juga mengembalikan uang milik Penggugat.

6. Bahwa Tergugat telah menyerahkan Sertifikat No. 917 asli **atas nama Ida Widarsih**, berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan seluas 92 m2 yang terletak di Blok Pakemitan terletak di Jalan Sasmita No. 79/90 RT.002/RW.003 Kelurahan Karangmekar Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gang
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Siregar
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Elor
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Ny. Imas

7. Bahwa Tergugat menyatakan bahwa sertifikat tersebut adalah hanya untuk sebagai jaminan bahwa Tergugat akan mengembalikan uang milik Penggugat yang telah dipakai oleh Tergugat. Penggugat menyatakan tidak mau jika sertifikat tersebut untuk membayar uang milik Penggugat, karena sertifikat tersebut **BUKAN** atas nama Tergugat dan Penggugat juga tidak tahu berapa nilai rumah tersebut. Namun Tergugat memaksa dan meyakinkan Penggugat bahwa rumah dan sertifikat tersebut sudah menjadi miliknya walaupun nama yang tertulis dalam sertifikat tersebut adalah nama ibu kandungnya.

8. Bahwa Penggugat juga pernah di beritahukan oleh Tergugat, kalau Tergugat juga memiliki rumah yang terletak di Jl. Tole Iskandar Bella Casa Residence



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok G5 No. 05 Kecamatan Sukmajaya Depok Jawa Barat. Hal ini sesuai dengan alamat yang ada pada Surat Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2016.

9. Bahwa Penggugat sudah berupaya untuk meminta pengembalian uang tersebut dan Penggugat juga sudah memberikan somasi sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 3 Agustus 2017 dan tanggal 10 Agustus 2017, namun Tergugat tidak menanggapi bahkan berusaha menghindari Penggugat.

10. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut diatas adalah **Perbuatan Melawan Hukum** yang sangat merugikan Penggugat. Karena atas perbuatan Tergugat tersebut maka Penggugat tidak dapat memiliki rumah dan menempati rumah tersebut. Selain itu jika uang tersebut di pergunakan oleh Penggugat dalam usaha, maka keuntungan yang didapat bisa mencapai 10% per bulan dari uang sebesar Rp. 850.000.000,- tersebut. di hitung sejak tanggal 30 Januari 2015 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

11. Bahwa untuk melindungi hak Penggugat dan agar gugatan ini tidak sia-sia, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag terhadap :

- sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan seluas 92 m2 yang terletak di Blok Pakemitan terletak di Jalan Sasmita No. 79/90 RT.002/RW.003 Kelurahan Karangmekar Kecamatan Cimahi Tengah, Kota

Halaman 7 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### 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

Cimahi Provinsi Jawa Barat, **atas nama Ida Widarsih** dengan batas-batas

sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gang
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Siregar
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Elor
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Ny. Imas
- Sebuah Rumah yang terletak di Jl. Tole Iskandar Bella Casa Residence
- Blok G5 No. 05 Kecamatan Sukmajaya Depok Jawa Barat.

Berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar RP. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) di tambah bunga sebesar 10% per bulan di hitung sejak tanggal 30 Januari 2015 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan :

Halaman 8 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### 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

- sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan seluas 92 m2 yang terletak di Blok Pakemitan terletak di Jalan Sasmita No. 79/90 RT.002/RW.003 Kelurahan Karangmekar Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, **atas nama Ida Widarsih** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gang
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Siregar
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Elor
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Ny. Imas
- Sebuah Rumah yang terletak di Jl. Tole Iskandar Bella Casa Residence Blok G5 No. 05 Kecamatan Sukmajaya Depok Jawa Barat.

5. Menghukum dan Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun juga, apabila perlu dengan bantuan SATPOL PP atau aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia berupa :

- sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan seluas 92 m2 yang terletak di Blok Pakemitan terletak di Jalan Sasmita No. 79/90 RT.002/RW.003 Kelurahan Karangmekar Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi Provinsi Jawa Barat, **atas nama Ida Widarsih** dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Gang

Halaman 9 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### 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)



- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Milik Siregar
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Elor
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Ny. Imas
- Sebuah Rumah yang terletak di Jl. Tole Iskandar Bella Casa Residence Blok G5 No. 05 Kecamatan Sukmajaya Depok Jawa Barat.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap jika Tergugat tidak mau atau lalai menjalankan putusan dalam perkara ini.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

**A t a u**

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, yaitu tanggal 30 Oktober 2017, Penggugat telah hadir dipersidangan kuasanya yang bernama Hudi Mashudi, SH, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:190/DDP-SK/VII/2017 Tanggal 27 Juli 2017, sedangkan Tergugat datang dipersidangan

**Halaman 10 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasanya yang bernama Dandi Karyana, SH Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:03/SK-Kariem/IX/2017 Tanggal 29 September 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya 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 Siti Hamidah, S.H.. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor : 163/Pdt.G/2017/PN.Blb tanggal 6-11 - 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 November 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 25 Januari 2018 Majelis Hakim telah menerima surat tertanggal 12 Januari 2018, Kuasa dari Tergugat atas nama **Rd. Yudi Anton Rikmadani S.H., M.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kariem & Partners Law Office, beralamat di Komplek Kalibata Indah, Jalan Durian Blok O Nomor 1 Jakarta Selatan, yang telah mendapat Surat Kuasa Khusus dari Tergugat Inna Herlina Rukmana, pada tanggal 29 September 2017, yang inti serta maksud surat tersebut adalah mengundurkan diri sebagai kuasa dari Tergugat tersebut, dengan alasan Tergugat tidak bisa dihubungi dan tidak kooperatif ;

Menimbang, bahwa karena Majelis menilai pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap walaupun telah dipanggil secara sah, sebagaimana relas panggilan No. 163/Pdt.G/2017, tanggal 18 September 2017, tanggal 5 Oktober 2017 dan tanggal 8 November 2017, namun Tergugat tidak pernah hadir lagi ataupun menunjuk kuasanya untuk hadir di persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah tidak menggunakan haknya untuk membela

**Halaman 11 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**

#### 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

kepentingannya dalam perkara ini dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Photokopi Bukti Transfer Bank Mandiri dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 4 Maret 2015 sebesar Rp. 740.000.000,00(tujuh ratus empat puluh juta rupiah). selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Photokopi Bukti Transfer Bank Mandiri dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 4 Maret 2015 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Photokopi Perjanjian Pengikatan jual beli tanggal 5 Februari 2015, antara Penggugat dengan Sdr. Achmad Bahrul Ulum (Pemilik Rumah) dibuat oleh Kantor Notaris - PPAT Lidiawati Evi Setiono, S.H. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Photokopi Surat pernyataan dari Tergugat, Tanggal 25 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Photokopi Surat pernyataan bersama, Tanggal 10 November 2016, antara Penggugat dengan Tergugat (pengakuan Tergugat yang telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.850.000.000,00 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Photokopi Kwitansi Tanda Penerimaan tertanggal 1 September 2015,yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Halaman 12 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### 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)



7. Photokopi Sertifikat Hak Milik No.917 yang diberikan oleh Tergugat yang katanya rumah itu miliknya kepada Penggugat . selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

Fotokopi bukti surat dari P-1 sampai dengan P-7 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan **3 (tiga) orang saksi**, yang mana **2 (dua) orang** didengar keterangannya di persidangan dengan di bawah sumpah, sedangkan **1 (satu) orang** saksi tanpa disumpah, dan saksi-saksi tersebut telah menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi Mamat H. Amsir**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 2010 karena dulu Tergugat bekerja satu kantor dengan Tergugat di PT. Bella Casa Residence Depok, namun pada tahun 2015 Tergugat diberhentikan oleh Perusahaan tersebut ;
- Bahwa awalnya rumah itu diajukan ke BTN atas nama saksi, tetapi oleh karena umur saksi sudah tua sehingga pemberian KPR nya ditolak oleh BTN lalu Tergugat menyuruh rumah tersebut supaya diajukan lagi dengan atas nama anak saksi yang bernama Achmad Bachrul Ulum ;
- Bahwa setelah surat-suratnya diurus jadilah rumah itu dibeli oleh Achmad Bachrul Ulum dengan cara KPR BTN ;
- Bahwa oleh karena anak saksi Achmad Bachrul Ulum hanya dipinjam namanya saja, lalu oleh Tergugat rumah tersebut ditawarkan lagi

Halaman 13 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb



kepada Penggugat, dan dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai ;

- Bahwa rumah yang dibeli oleh Achmad Bachrul Ulum di Bella Casa Residence Blok G3 No.5 Depok yang terletak di Jalan Tole Iskandar Bella Casa ;

- Bahwa saksi mau membantu meminjamkan nama anak saksi karena Tergugat itu baik ;

- Bahwa saksi tahu kalau rumah tersebut dijual kembali kepada Penggugat dan telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan jual beli oleh Achmad Bachrul Ulum dengan Penggugat di Kantor Notaris- PPAT Lidiawati Evi Setiono, S.H. ;

- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat telah menyerahkan uang dengan cara transfer melalui bank Mandiri pertama Rp 750.000.000,00 dan yang kedua Rp 50.000.000,00 dan saksi pernah lihat bukti transfer ;

- Bahwa saksi tahu tentang surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat yang isinya tentang pengalihan hak atas rumah di Bella Casa Residence Blok G3 No.5 Depok yang terletak di Jalan Tole Iskandar Bella Casa kepada Penggugat ;

- Bahwa benar Tergugat tidak pernah menyetorkan uang hasil pembelian rumah tersebut dari Penggugat ke BTN ataupun membayar angsuran setiap bulannya hingga rumah tersebut pernah disegel oleh pihak Bank Tabungan Negara ;

- Bahwa saksi tidak tahu alasannya mengapa Penggugat tidak menyetorkan uangnya langsung BTN atau ke Achmad Bachrul Ulum ;

**Halaman 14 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



- Bahwa Penggugat tahu kalau yang tercantum dalam Akta Jual Beli itu tertulis atas nama Achmad Bachrul Ulum bukan nama Tergugat, tetapi yang melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat adalah Tergugat bukan Achmad Bachrul Ulum ;
- Bahwa rumah tersebut oleh Tergugat dijual kepada Penggugat dengan harga Rp 1,100.000.000,00,- (satu milyar seratus juta rupiah) ;
- Bahwa setelah pembayaran oleh Penggugat rumah tersebut langsung ditempati oleh Penggugat ;
- Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tidak ada lagi perjanjian lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang rumah itu dicicil oleh siapa ;
- Bahwa ketika ditagih-tagih untuk pembayaran ke BTN, Tergugat itu hanya bilang nanti-nanti saja ;
- Bahwa rumah tersebut belum sempat ditempati baik oleh Tergugat maupun oleh Achmad Bachrul Ulum tetapi sekarang ditempati oleh Penggugat ;
- Bahwa anak saksi Achmad Bachrul Ulum menyetujui rumah tersebut dijual kembali kepada Penggugat karena anak saksi Achmad Bachrul Ulum hanya dipakai namanya saja oleh Tergugat ;
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu keberadaan Tergugat karena rumahnya yang di Perumahan Bella Casa Residence kepunyaan Tergugat sudah dikontrakan ;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya ;





**2. Saksi Edho Ferdian Putra,** tidak disumpah karena anak kandung dari

Penggugat, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena dikenalkan oleh Refdinal Ertha awalnya saksi tinggal di rumah kontrakan di Perumahan Bella Casa Depok, karena saksi sudah merasa betah di Perumahan tersebut lalu orang tua saksi berencana membeli rumah di Perumahan Bella Casa Depok tersebut supaya tidak ngontrak, terus saksi Tanya-tanya sama Sdr. Refdinal Ertha karena dia sudah membeli rumah di Perumahan tersebut ;
- Bahwa setelah Tanya-tanya sama Refdinal Ertha, lalu saksi dikenalkan kepada Ibu Inna (Tergugat) yang waktu itu bekerja di PT. Bella Casa dan kata Refdinal Ertha kalau Tergugat itu orangnya baik lalu saksi Tanya-tanya dan Tergugat menawarkan rumah yang terletak di Blok G.3 No.5 Perumahan Bella Casa, lalu saksi datang kelokasi untuk melihat rumahnya dan waktu itu sudah dibangun tetapi belum selesai dan kata Tergugat mending rumah yang ini saja yang sudah dibangun karena kalau pesan rumah baru harus menunggu 1(satu) tahun dulu baru dibangun rumahnya, mendingan yang ini saja jadi over kredit dan Tergugat mengatakan juga kalau rumah itu bukan atas nama Tergugat tetapi atas nama Achmad Bachrul Ulum, dan Tergugat hanya ikut memasarkan saja;
- Bahwa selanjutnya saksi rundingan dengan orang tua saksi dan kata bapak saksi : “ Ya sudah mending yang itu saja biar dalam jangka waktu 3(tiga) bulan rumah tersebut sudah bisa ditempati ”, setelah memutuskan untuk mengambil rumah tersebut lalu orang tua saksi pulang ke Jakarta dan kembali lagi menemui Ibu Inna (Tergugat) dan memastikan untuk membeli

**Halaman 16 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



rumah itu dengan membayar DP sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) lewat transfer Bank Mandiri ;

- Bahwa rumah itu jadi dibeli dan dibayar DP-nya sekitar tahun 2014, akan tetapi bulannya saksi lupa dan yang melakukan pembayaran adalah bapak saksi yang bernama Adrian, setelah itu Ibu Inna minta lagi uang sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan alasan untuk bulanan lewat Bank Mandiri ;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran yang kedua baru saksi dan Pak. Mamat H Amsir dan Achmad Bachrul Ulum pergi ke Notaris Lidiawati Evi Setiono, S.H dan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli ;
- Bahwa dari awal pembelian rumah Pak Mamat H Amsir ikut mengantar dari awal survey sampai waktu pembayaran DP dan Pak Mamat H Amsir hanya tidak bilang kalau rumah itu kepunyaan anaknya ;
- Bahwa setelah penandatanganan perjanjian itu lalu ibu saksi transfer lagi melalui bank Mandiri sebesar Rp 740.000.000,00 (Tujuh ratus empat puluh juta rupiah) ke rekening Ibu Inna ;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang ke Tergugat seluruhnya sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa Penggugat tidak menyerahkan langsung ke Achmad Bachrul Ulum karena Penggugat baru mengetahui kalau rumah itu atas nama Achmad Bachrul Ulum setelah menanda tangani Perjanjian pengikatan jual beli dan setelah Penggugat pernah bilang mau bayar langsung ke Pak Achmad Bachrul Ulum tetapi kata Tergugat, Pak Achmad Bachrul Ulumnya sibuk karena kerjanya di Bogor biar sama Tergugat saja yang ngurusnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Penggugat melakukan pembayaran Penggugat tahu kalau rumah itu belum lunas ke BTN, maka Penggugat membayar dulu sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan itu maksudnya untuk melunasi ke BTN-nya kalau sudah lunas ke BTN baru Penggugat akan melunasi seluruhnya ;
- Bahwa Penggugat awalnya mau melunasi rumah itu ke BTN tetapi kata Tergugat jangan dulu nanti kena finalty jadi nanti saja dilunasinya kalau sudah 1(satu) tahun ;
- Bahwa setelah 1(satu) tahun Penggugat sempat bertanya sama Tergugat apakah sudah dilunasi apa belum, tetapi Tergugat bilang nanti-nanti saja katanya uangnya dipakai dulu sama teman ;
- Bahwa sampai sekarang rumah tersebut belum dibayarkan atau dicicil oleh Tergugat dan lebih jelas lagi bahwa rumah itu belum dibayar oleh Tergugat setelah rumah tersebut disegel oleh pihak BTN ;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Tergugat dan alasan Tergugat katanya sudah dibayar itu kesalahan pihak bank mungkin belum diinput dan siangnya benar dibuka, tetapi tidak lama kemudian disegel lagi dan setiap ditanyakan jawabannya begitu juga, karena saksi tidak percaya lalu saksi tanyakan langsung ke pihak BTN dan ternyata betul, angsuran rumah tersebut belum dilunasi ;
- Bahwa harga jual rumah itu sebesar Rp 1.150.000.000,00 jadi menurut perhitungan Penggugat sisanya sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Tergugat punya rumah juga di Blok G.3 tetapi sekarang rumahnya ditempati oleh orang lain ;

Halaman 18 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

### 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)



Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya ;

**3. Saksi Ferdinal Ertha**, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal kepada Penggugat karena tetangga saksi di Duri Riau sedangkan dengan Tergugat saksi kenal karena pernah mengambil Rumah KPR BTN melalui Tergugat ;
- Bahwa saksi telah mengambil KPR rumah BTN dan yang menguruskan administrasinya adalah Tergugat ;
- Bahwa benar saksi telah ditemui anaknya Penggugat yang bernama Edho dengan maksud Tanya masalah KPR rumah di Perumahan Bella Casa Depok karena sebelumnya saksi telah mengambil rumah tersebut ;
- Bahwa setelah ngobrol-ngobrol lalu saksi merekomendasikan kalau mau mengambil KPR BTN sudah saja temui Tergugat karena dia bekerja di PT. Bella Casa Depok tersebut dan dikasih no. kontaknya Penggugat, setelah itu saksi tidak tahu lagi ;
- Bahwa awal anak Penggugat tahu kalau saksi sudah mengambil rumah di Perumahan Bella Casa Depok karena rumah orang tua saksi di Duri Riau tetangga lalu mama saksi cerita ke Penggugat kalau saksi telah mengambil rumah di Perumahan tersebut dan Penggugat berniat juga untuk mengambil rumah di Perumahan tersebut, makanya Edho anak Penggugat telah bertanya kepada saksi tentang Perumahan tersebut ;
- Bahwa sekitar bulan puasa tahun 2016 Edho mengontak saksi kalau Penggugat sudah membeli dari Ibu Inna dan saksi juga sempat menanyakan langsung kepada Tergugat apakah sudah jadi beli rumahnya, dan Tergugat bilang benar Penggugat sudah membeli rumah yang terletak



di Blok G.3 No.5 Perumahan Bella Casa Depok, dan saksi juga sempat melihat kalau Edho sudah menempati rumah tersebut ;

- Bahwa pada saat Edho cerita pada tahun 2016 Penggugat sudah pernah mencicil ke 2(dua) kali ;
- Bahwa rumah itu sudah direnovasi oleh Penggugat dan sudah diisi oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang hubungan/masalah antara Penggugat dengan Tergugat, saksi hanya tahu kalau Penggugat sudah membeli rumah tersebut dari Tergugat ;

Atas keterangan saksi, Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan serta menyatakan tidak ada hal-hal lain yang akan diajukan lagi dan selanjutnya mohon putusan kepada Majelis Hakim;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah berniat membeli sebuah rumah yang terletak di Jl. TOLE ISKANDAR, BELLA CASA RESIDENCE, Blok G3, No. 5, Depok, Jawa Barat, milik Achmad Bachrul Ulum ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 5 Februari 2015, antara pihak Penggugat dengan pihak Achmad Bachrul Ulum telah menandatangani Perjanjian Pengikatan

**Halaman 20 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. TOLE ISKANDAR, BELLA CASA RESIDENCE, Blok G3 No. 5, Depok, Jawa Barat tersebut (vide Bukti P-3). Namun karena uang tersebut oleh Tergugat ( Inna Herlina Rukmana) tidak diserahkan kepada pemilik rumah, yaitu, Achmad Bachrul Ulum ataupun disetorkan kepada Bank BTN Bogor, maka jual beli tersebut tidak dapat dilanjutkan lagi oleh Penggugat, sehingga oleh karena itu dan dalam hal ini Penggugat merasa sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat bermaksud untuk menyelesaikan pembayaran serta kepemilikan atas tanah yang dibelinya tersebut, akan tetapi Tergugat sampai saat ini Tergugat hanya janji-janji saja dan sudah tidak ada niat lagi untuk menyelesaikan masalah angsuran pembelian tanah tersebut di atas, bahkan rumah tersebut sempat disegel beberapa kali oleh Bank BTN karena masalah angsuran, yang semestinya dibayar oleh Tergugat karena Penggugat telah beberapa kali melakukan transfer, yang terakhir berjumlah total Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat yang merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat tersebut mengajukan gugatan ini dan memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memutuskan masalah tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam hal ini Kuasanya ( yang kemudian telah mengundurkan diri sebagai kuasa dari Tergugat, berdasarkan surat yang ditujukan kepada Majelis Hakim, tertanggal 18 januari 2018) pada awalnya hadir di persidangan dan sempat mengikuti pertemuan mediasi yang pertama, akan tetapi setelah itu Tergugat (*prinsipal*) tidak pernah hadir lagi, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melepas dan tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini;

Halaman 21 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### 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)





Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat selanjutnya tidak hadir lagi di persidangan, sehingga tidak mengajukan alat bukti apapun, maka Majelis Hakim harus memutuskan masalah ini dengan alat bukti yang ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu dan harus mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah benar dalam perkara ini Penggugat ( Ade Sivia) telah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada atau melalui Tergugat ( Inna Herlina Rukmana) untuk kepentingan Jual Beli atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. TOLE ISKANDAR, BELLA CASA RESIDENCE, Blok G3 No. 5, Depok, Jawa Barat atas nama Achmad Bachrul Ulum ?
2. Apakah benar telah ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat ( Inna Herlina Rukmana) sehubungan dengan Jual Beli atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. TOLE ISKANDAR, BELLA CASA RESIDENCE, Blok G3 No. 5 Depok, Jawa Barat atas nama Achmad Bachrul Ulum tersebut ?

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan memiliki suatu hak, maka berdasarkan Pasal 163 HIR. / 283 RBg. Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 serta 3 orang saksi seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu, alat bukti surat P-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, tertanggal 5 Februari 2015, antara Penggugat dengan Achmad Bachrul Ulum, dimana inti isi dari





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perjanjian Jual-Beli itu adalah Penggugat (Ade Silvia) sepakat melakukan pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 150 m2 (seratus limapuluh meter persegi) di Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dikenal dengan Komplek Bella Casa Residence, Blok G.3 Nomor 05, hal mana bersesuaian pula dengan keterangan dari saksi-saksi : Mamat H. Amsir, Ferdinal Ertha dan Edho Ferdian Putra, yang pada intinya menerangkan bahwa para saksi baik langsung maupun tidak langsung mengetahui kalau Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 150 m2 (seratus limapuluh meter persegi) di Komplek Bella Casa Residence, Blok G.3 Nomor 05, Jl. Tolle Iskandar Bella Casa, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P2 berupa bukti transfer dari Penggugat kepada Tergugat masing-masing sebesar Rp. 740.000.000,00 (Tujuh ratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Maret 2015 dan Rp 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) tertanggal 31 Agustus 2015, serta bukti P-6 berupa Kwitansi Penerimaan tertanggal 1 September 2015 dibuat serta ditandatangani oleh Tergugat yang menunjukkan, bahwa Penggugat dalam pembelian sebidang tanah dan bangunan seluas 150 m2 (seratus limapuluh meter persegi) di Komplek Bella Casa Residence, Blok G.3 Nomor 05, Jl. Tolle Iskandar Bella Casa, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, telah mentransfer uang total sejumlah Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat ke rekening Bank Mandiri milik Tergugat ( Inna Herlina Rukmana), yang semestinya oleh Tergugat uang tranferan dari Penggugat tersebut disetor ke PT. BTN ( Bank Tabungan Negara) Persero, Tbk. Kantor Cabang Cibinong, Bogor, sebagaimana tercantum dalam

**Halaman 23 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**

#### 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

Perjanjian Pengikatan Jual- Beli (vide bukti P-3), yang mana hal ini menurut Majelis Hakim perlu pula dikaitkan dengan surat bukti P-4, yaitu Surat Pernyataan tertanggal 25 Mei 2016 dari Tergugat (Inna Herlina) yang menyatakan akan melaksanakan pelunasan ke Bank BTN Bogor dan Akta Jual Beli Rumah Bella Casa Residence Gardenia 3 No. 5 Depok atas nama Achmad Bachrul, serta surat bukti P-5, yaitu Surat Pernyataan tertanggal 10 November 2015 antara Tergugat ( Inna H. Rukmana) dengan Penggugat ( Ade Silvia) yang pada pokoknya yaitu, Tergugat dalam hal ini Inna Herlina Rukmana menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tergugat mulai dari tanggal 30 Januari 2015 sampai dengan tanggal 01 September 2015, telah menerima uang titipan dari Penggugat (Ade Silvia) sejumlah Rp 850.000.000,00 ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer rekening Mandiri milik Tergugat untuk bertujuan pembelian rumah di Jl. Tole Iskandar, Bella Casa Residence, Blok G3 No. 5 Depok, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti P-5 itu pula, Majelis telah mendapatkan fakta bahwa titipan uang sejumlah Rp 850.000.000,00 ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer dari Penggugat ke rekening Mandiri milik Tergugat sampai batas waktu yang ditentukan dalam Surat Pernyataan itu, yaitu tanggal 11 Januari 2017 serta sampai diajukannya gugatan ini oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, masih juga belum disetorkan semua jumlah Rp 850.000.000,00 ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut di atas oleh Tergugat ke Bank BTN Bogor, yang mana perbuatan tersebut jelas bertentangan dengan maksud atau keinginan serta sangat merugikan Pengguga, yang dalam hal ini sangat berharap penyelesaian dari pembayaran atas jual-beli tanah dan bangunan (rumah) di Jl. Tole Iskandar, Bella Casa Residence, Blok G3 No. 5 Depok, Jawa Barat itu segera dapat terselesaikan, hal itu telah sesuai pula

**Halaman 24 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**

#### 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)



serta tidak bertentangan dengan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, sehingga berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka terjawab sudah 2 poin yang menjadi pertanyaan Majelis Hakim seperti tersebut di atas, yaitu :

1. Bahwa Penggugat ( Ade Silvia) dalam hal ini telah melakukan pembayaran sejumlah Rp 850.000.000,00 ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer rekening Mandiri milik Tergugat untuk bertujuan pembelian rumah di Jl. Tole Iskandar, Bella Casa Residence, Blok G3 No. 5 Depok, Jawa Barat, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, antara Achmad Bachrul Ulum dan Ade Silvia (Penggugat);
2. Bahwa Tergugat ( Inna Herlina Rukmana) mulai dari tanggal 30 Januari 2015 sampai dengan tanggal 01 September 2015, telah menerima uang titipan dari Penggugat (Ade Silvia) sejumlah Rp 850.000.000,00 ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah) melalui transfer rekening Mandiri milik Tergugat untuk bertujuan pembelian rumah di Jl. Tole Iskandar, Bella Casa Residence, Blok G3 No. 5 Depok, Jawa Barat, sampai batas waktu yang ditentukan dalam Surat Pernyataan itu, yaitu tanggal 11 Januari 2017 serta sampai diajukannya gugatan ini oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, Tergugat (Inna Herlina Rukaman) masih juga belum menyetorkan semua jumlah tersebut ke Bank BTN Bogor atau diserahkan kepada Achmad Bachrul Ulum, padahal Tergugat dalam hal ini telah menyanggupi untuk menyetorkannya (vide surat bukti P-4 dan P-5), sehingga teh terang serta jelas sekali bahwa perbuatan yang telah dilakukan Tergugat itu menurut Majelis hakim merupakan perbuatan yang sangat bertentangan dengan maksud serta keinginan dari Penggugat dan merupakan perbuatan yang

**Halaman 25 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



melawan hukum (vide pasal 1365 KUHPerdara), yaitu bertentangan dengan kepentingan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tentang pertanyaan poin 1 dan tentang poin 2 telah terjawab serta terbukti adanya, maka dengan sendirinya gugatan Penggugat telah terbukti sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum mana saja dari gugatan Penggugat yang dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 1 gugatan, baru dapat dipertimbangkan setelah pertimbangan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 2 gugatan, oleh karena telah dipertimbangkan Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang poin 1 dan tentang poin 2 seperti tersebut di atas dan dinilai telah terbukti, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 3 gugatan, oleh karena petitum nomor 2 gugatan telah dikabulkan, maka demi untuk kepastian hukum maka petitum nomor 3 gugatan juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa namun menurut hemat Majelis Hakim berkaitan dengan petitum nomor 3 gugatan, yaitu mengenai bunga 10 % yang dituntut oleh Penggugat seperti tercantum dalam petitum nomor 3 gugatan, Majelis mempertimbangkan dalam hal besarnya bunga tidak diatur dalam suatu perjanjian, maka undang-undang yang dimuat Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar **6 (enam) % per tahun**. Di samping itu mengacu pada ketentuan Pasal 1250 KUH Perdata, bunga yang dituntut oleh kreditur tersebut tidak boleh melebihi batas maksimal bunga

**Halaman 26 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



sebesar 6 (enam) % per tahun, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut, sehingga bunga 10 % per bulan yang dituntut oleh Penggugat sebagaimana dalam petitum 3 gugatan tersebut adalah tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 4 gugatan mengenai sita jaminan ( *conservatoir beslaag*) yang dimohonkan oleh Penggugat, Majelis Hakim berdasarkan fakta-fakta di persidangan, menilai Penggugat dalam hal ini belum bisa memastikan apakah 2 (obyek) yang dimohonkan untuk dilakukan sita jaminan tersebut memang benar-benar milik dari Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim permohonan dari Penggugat tersebut tidaklah cukup beralasan hukum, dan dalam hal ini menurut Majelis Hakim surat Bukti P-7 haruslah dikesampingkan, sehingga petitum nomor 5 gugatan yang berkaitan dengan petitum nomor 4 gugatan seperti tersebut di atas, juga tidak berdasarkan alasan hukum yang cukup sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 6 gugatan karena sesuai fakta di persidangan, Penggugat dalam hal ini tidak bisa membuktikan dalil ataupun alasan yang jelas serta hitungan terinci dari permohonannya mengenai kerugian *immateriil* tersebut, sehingga menurut hemat Majelis Hakim petitum nomor 6 tersebut tidak cukup beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 7 gugatan menurut Majelis Hakim sesuai ketentuan pasal 606a RV, dalam hal ini berkaitan dengan petitum no. 3 gugatan Penggugat, yang mana sebelumnya telah dikabulkan Majelis Hakim, yaitu kepada Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang sejumlah Rp 850.000.000,00 ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga 6 % per tahun, sehingga menurut Majelis Hakim ketentuan dwangsom ini tidak dapat

**Halaman 27 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb**



dikenakan lagi kepada Tergugat, maka menurut hemat Majelis Hakim petitem nomor 6 tersebut adalah tidak cukup beralasan hukum, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena ada petitem gugatan Penggugat yang tidak dikabulkan, sehingga petitem nomor 1 tidak dapat terpenuhi, sehingga gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai petitem nomor 8, oleh karena menurut Pasal 181 (1) HIR menyebutkan bahwa : " Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara", sehingga karena Penggugat dapat membuktikan sebagian petitem gugatannya, maka Penggugat adalah di pihak yang menang, sedangkan Tergugat adalah di pihak yang kalah, maka menurut Majelis Hakim, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat ketentuan dalam HIR. dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga sebesar 6% per tahun, dihitung sejak tanggal 30 Januari 2015 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.521.000,00 ( Satu juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Senin, tanggal 16 April 2018 oleh kami, Heru Dinarto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Titi Maria Romlah, S.H., dan Itong Isnaeni Hidayat, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 163/Pdt.G/2017/PN.Blb. tanggal 8 September 2017, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 April 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, didampingi oleh Ani Supriani, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Titi Maria Romlah, S.H.

Heru Dinarto, S.H., M.H.

Itong Isnaeni Hidayat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ani Supriani, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran gugatan : Rp 30.000,00
2. Biaya Proses : Rp 50.000,00

Halaman 29 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

### 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

3. Redaksi : Rp 5.000,00
4. Materai : Rp 6.000,00
5. PNPB : Rp 10.000,00
6. Panggilan sidang : Rp 1.395.000,00
7. Biaya sumpah : Rp 25.000,00 +

Jumlah : **Rp 1.521.000,00**

**(Satu juta lima ratus ratus dua puluh satu ribu rupiah)**

Halaman 30 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

#### 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)



**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

Halaman 32 dari 27 Putusan No.163/Pdt.G/2017/PN.Blb

**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)

Halaman 32