



PUTUSAN
Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Endang Yusuf, Jenis Kelamin Laki-laki, Lahir di Garut pada tanggal 14-10-1949, Swasta, yang beralamat di Jalan Kenanga, RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kurniawan Firmansyah, S.H., dan Anggiat Manurung, S.H., adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Kurniawan Anggiat & Partners Law Office” berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Kenanga No.13, RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 043/KA&P/SKK/VII/2024 tertanggal 25 Juli 2024, sebagai Penggugat;

Lawan:

Yoki Akbari, Jenis Kelamin Laki-Laki, Lahir di Pangurungan tanggal 01 Oktober 1979, Swasta, yang beralamat di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur, berdomisili di Saliendra Residence No. N-15, Jalan Cimanggu Permai, RT.004/RW.008, Kelurahan Kedung Jaya, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor – Jawa Barat, yang saat ini tengah menjalani masa tahanan pada Lembaga Pemasyarakatan Kelas 1 Cipinang Jakarta Timur;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 Agustus 2024 dalam Register Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya antara Penggugat dan Tergugat telah saling sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 151 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890 (untuk selanjutnya disebut “Rumah”), dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual atas tanah dan bangunan tersebut;
2. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2014 antara Penggugat dan Tergugat sepakat atas Rumah tersebut dijual dengan harga Rp505.000.000,00 (lima ratus lima juta rupiah) dan sudah termasuk biaya AJB serta Balik Nama, sehingga oleh Penggugat telah dibayarkan berupa *down payment* (DP) atau tanda jadi untuk membeli Rumah tersebut kepada Tergugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
3. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2014 Penggugat kembali melakukan pembayaran atas Rumah tersebut dengan jumlah sebesar Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat, yang mana setelah pembayaran tersebut Tergugat menjanjikan akan memberikan Sertifikat Hak Milik aslinya No.2399/Bambu Apus kepada Penggugat;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 10 Februari 2014 bukannya memberikan Sertifikat Hak Milik aslinya No.2399/Bambu Apus kepada Penggugat, Tergugat justru malah meminta kepada Penggugat uang untuk mengurus surat atas Rumah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah dilakukannya pembayaran-pembayaran tersebut diatas, maka pada tanggal 14 Februari 2014 Penggugat melakukan perpindahan tempat tinggal dan menempati Rumah tersebut hingga sampai saat ini;

6. Bahwa kemudian berjalannya waktu Penggugat melakukan pembayaran kembali atas Rumah tersebut kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 28 Februari 2014 telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- b. Pada tanggal 10 Maret 2014 telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- c. Pada tanggal 11 Maret 2014 telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Sehingga total seluruh pembayaran yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat untuk membeli Rumah tersebut dengan total sebesar Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah);

7. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran untuk membeli Rumah tersebut diatas, ternyata Tergugat tidak juga menyerahkan atau menunjukkan Sertifikat Hak Milik aslinya No.2399/Bambu Apus kepada Penggugat, dan Tergugat selalu beralasan bahwa Sertifikat tersebut masih dalam proses pengurusan pada Notaris/PPAT;

8. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat tidak pernah menyerahkan Sertifikat Rumah, akhirnya Penggugat mengecek sendiri terhadap Sertifikat atas Rumah tersebut, yang ternyata Sertifikat Rumah telah diagunkan oleh Tergugat pada Bank dan telah dilakukan pelelangan yang dimenangkan oleh orang lain;

9. Bahwa atas hal tersebut dan juga karena Tergugat selalu menghindari dari Penggugat, maka Penggugat akhirnya mendatangi tempat Tergugat dan meminta pertanggung jawabannya atas Sertifikat Rumah tersebut, dimana Tergugat kembali menjanjikan akan menyerahkan Sertifikat Rumah

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 09 Mei 2014;

10. Bahwa kemudian Tergugat kembali tidak ada iktikad baiknya terhadap Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Rumah tersebut dan Tergugat telah berulang kali berjanji kepada Penggugat dalam surat pernyataan-surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat sendiri yaitu:

- a. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 05 Agustus 2014;
- b. Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2014;

11. Bahwa ternyata setelah Tergugat hanya berjanji-berjanji kepada Penggugat dan tidak ada kepastian yang jelas atas Sertifikat Rumah tersebut, maka pada tanggal 03 September 2014 Penggugat akhirnya melaporkan Tergugat ke Polres Jakarta Timur atas tuduhan tindak pidana penipuan dan penggelapan;

12. Bahwa atas Laporan Polisi tersebut, Tergugat justru malah kembali memberikan janji-janji kepada Penggugat dengan berjanji akan menyelesaikan Sertifikat Rumah yang akan diberikan kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Tergugat pada tanggal 30 Januari 2015;

13. Bahwa kemudian berjalannya waktu hingga pada tanggal 24 Oktober 2019 ternyata Tergugat tidak kunjung juga menyerahkan Sertifikat Rumah tersebut, sehingga Penggugat kembali menagih janji-janji Tergugat dan diketahui oleh seluruh keluarga Tergugat, dimana Tergugat kembali membuat Surat Pernyataan pada tanggal 24 Oktober 2019 dan tanggal 03 April 2020;

14. Bahwa selain itu sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Penggugat hanya diberikan berupa *copy salinan* dari Sertifikat Rumah tersebut oleh Tergugat, dan Tergugat tidak pernah ada iktikad baiknya untuk menyerahkan Sertifikat Rumah yang telah dijual kepada Penggugat;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



15. Bahwa sampai pada akhirnya di bulan Desember tahun 2023, Laporan Polisi yang dibuat oleh Penggugat pada tanggal 03 September 2014 yang lalu baru mencapai titik terangnya, sehingga pada tanggal 31 Desember 2014 Tergugat telah ditetapkan sebagai tersangka dan ditahan oleh Penyidik Polres Jakarta Timur;

16. Bahwa kemudian pada tanggal 03 Juni 2024 Tergugat telah dijatuhkan/vonis Majelis Hakim dengan Pidana Penjara selama 2 (dua) tahun atas perbuatan tindak pidana Penipuan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 156/Pid.B/2024/PN Jkt.Tim tertanggal 03 Juni 2024, dimana sampai dengan diajukan nya Gugatan ini Tergugat masih mendekam di sel tahanan pada Lembaga Pemasyarakatan Kelas 1 Cipinang Jakarta Timur;

17. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang menjual Rumah dan tidak pernah memberikan Sertifikat Rumah kepada Penggugat hingga dijatuhkan/vonis Majelis Hakim tersebut dan sampai saat ini adalah Perbuatan Melawan Hukum;

18. Bahwa Perjanjian Jual Beli Rumah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut berdasarkan kwitansi-kwitansi yang sah dan telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga atas hal tersebut Jual Beli Rumah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat adalah Sah Menurut Hukum;

19. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum atas Jual Beli Rumah milik Tergugat yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian Materiil dan Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

19.1. Kerugian Materiil yang dialami Penggugat:

- a. Uang pembelian Rumah kepada Tergugat dengan jumlah total sebesar Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah);
- b. Uang renovasi Rumah dengan jumlah total seluruhnya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



c. Bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun, maka $6\% \times \text{Rp.490.000.000,-} = \text{Rp.29.400.000,-} \times 10 \text{ tahun} = \text{Rp.294.000.000,-}$ (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah);

d. Denda sebesar 5% (lima persen) maka $5\% \times \text{Rp.490.000.000,-} = \text{Rp.24.500.000,-}$ (dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp1.058.500.000,00 (satu milyar lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).

19.2. Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat yaitu apabila Tergugat menyerahkan Sertifikat Rumah tersebut kepada Penggugat maka Rumah itu menjadi investasi jangka panjang, yang saat ini harga Rumah telah mencapai 3 kali lipatnya sejak awal Penggugat beli kepada Tergugat, maka kerugian Immateriil yang dialami Penggugat adalah sebesar $\text{Rp490.000.000,00} \times 3 = \text{Rp1.470.000.000,00}$ (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

20. Bahwa oleh karena hingga diajukannya Gugatan ini Penggugat tidak mengetahui di mana keberadaan Sertifikat Hak Milik aslinya No.2399/Bambu Apus tersebut, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Timur agar memblokir Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, sampai dengan Tergugat menjalankan putusan ini;

21. Bahwa mengingat telah terbukti adanya iktikad tidak baik dari Tergugat yang tidak pernah memberikan Sertifikat Rumah tersebut kepada Penggugat, maka adalah hal yang wajar apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Perkara *a quo* untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan luas 151 m^2 , berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890;

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



22. Bahwa oleh karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan oleh Penggugat atas dasar dan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet;
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara *a quo*, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat dalam menjalankan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
24. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini akibat dari melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka wajar apabila kepadanya dibebankan untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Provisi

1. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas dalam bagian pokok perkara, oleh karena hingga diajukannya Gugatan ini Penggugat tidak mengetahui di mana keberadaan Sertifikat Hak Milik aslinya No.2399/Bambu Apus tersebut, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang dialami oleh Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun itu untuk tidak mengalihkan kepemilikan dan atau menjual Rumah kepada pihak lainnya;
2. Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat atas Jual Beli Rumah tersebut, agar Rumah tersebut tidak dialihkan lagi kepada pihak lainnya dan agar Gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan luas 151 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890;

3. Bahwa untuk menghindari permasalahan hukum yang lain dan sebelum perkara ini diputus oleh Yang Mulia Majelis Hakim *a quo*, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara ini untuk memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Timur agar memblokir Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus;

4. Bahwa permohonan provisi ini diajukan oleh Penggugat karena ada hal yang mendesak, dimana Penggugat sangat membutuhkan Rumah tersebut sebagai asset dan tempat tinggal Penggugat satu-satunya.

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun itu untuk tidak mengalihkan kepemilikan dan atau menjual Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lainnya;
3. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan luas 151 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890;
4. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Timur agar memblokir Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus;

Dalam Pokok Perkara

Primair:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang tidak pernah memberikan Sertifikat Rumah kepada Penggugat hingga dijatuhkan/vonis Majelis Hakim tersebut dan sampai saat ini adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Rumah berdasarkan kwitansi-kwitansi yang sah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat adalah Sah Menurut Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian materiil yang dialami Penggugat dengan total seluruhnya sebesar Rp1.058.500.000,00 (satu milyar lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kerugian immateriil yang dialami Penggugat dengan total seluruhnya sebesar Rp1.470.000.000,00 (satu milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Timur agar memblokir Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, sampai dengan Tergugat menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan luas 151 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayang, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat dalam menjalankan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang pertama tanggal 19 Agustus 2024 untuk menghadap sidang pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2024, risalah panggilan sidang kedua tanggal 5 September 2024 untuk menghadap sidang pada hari Kamis tanggal 12 September 2024 dan risalah panggilan sidang Ketiga tanggal 13 September 2024 untuk menghadap sidang pada hari Kamis tanggal 19 September 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, dan keberadaan Tergugat di Lembaga Pemasyarakatan Cipinang, Tergugat tidak mengirim kuasa untuk hadir di Persidangan, Tergugat tidak menggunakan hak-haknya untuk menanggapi gugatan Penggugat oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Endang Yusuf, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Kwitansi tanggal 18 Januari 2014 sejumlah Rp5.000.000,00 diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Kwitansi tanggal 22 Januari 2014 sejumlah Rp425.000.000,00 diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 Februari 2014 sejumlah Rp10.000.000,00 diberi tanda P-4 ;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Kwitansi tanggal 28 Februari 2014 sejumlah Rp20.000.000,00 diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 Maret 2014 sejumlah Rp5.000.000,00 diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 Maret 2014 sejumlah Rp10.000.000,00 diberi tanda P-7 ;
8. Fotocopy Kwitansi tanggal 11 Maret 2014 sejumlah Rp15.000.000,00 diberi tanda P-8 ;
9. Fotocopy Kwitansi tanggal 30 April 2014 sejumlah Rp2.000.000,00 diberi tanda P-9 ;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2399, diberi tanda P-10 ;
11. Fotocopy Goto gambar rumah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda P-11 ;
12. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat tanggal 09 Mei 2014, diberi tanda P-12 ;
13. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat tanggal 01 Juli 2014, diberi tanda P-13 ;
14. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat tanggal 05 Agustus 2014, diberi tanda P-14 ;
15. Fotocopy Surat Keterangan yang dibuat Tergugat tanggal 20 Agustus 2014, diberi tanda P-15 ;
16. Fotocopy Surat Keterangan yang dibuat Tergugat tanggal 30 Januari 2015, diberi tanda P-16 ;
17. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat tanggal 24 Oktober 2019, diberi tanda P-17 ;
18. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat tanggal 3 April 2020, diberi tanda P-18 ;
19. Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor : 32/XII/2023/T.900, diberi tanda P-19 ;
20. Fotocopy Putusan Nomor 156/Pid.B/2024/PN Jkt.Tim, diberi tanda P-20 ;

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Erwin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dimana istri Penggugat tante saksi yang bernama Maizar. Saat ini Maizar sudah meninggal dunia tanggal 24 Desember 2023 di Jakarta karena sakit.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pembelian rumah dengan Tergugat dari keterangan istri Penggugat yaitu Alm Maizar. Saat itu Notaris datang kepada Alm Maizar mengatakan bahwa proses jual beli tidak bisa diproses lagi karena sertifikat bukan milik Tergugat. Kemudian Saksi mendatangi Tergugat untuk menanyakan kenapa jual beli tanah tidak ada sertifikatnya dan dijawab oleh Tergugat bahwa sedang diurus.
- Bahwa saat proses jual beli tanah di Notaris Tergugat memperlihatkan fotocopy sertifikat atas nama Tergugat, tetapi saat akan proses balik nama sudah bukan atas nama Tergugat.
- Bahwa proses jual beli rumah di Notaris dilakukan tahun 2014.
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan proses Penggugat membeli rumah Tergugat, tetapi mulai transaksi Januari 2014 dengan pembayaran ada yang transfer ke rekening Tergugat dan ada yang tunai.
- Bahwa lokasi rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat ada di jalan Kenanga Rt. 001/Rw. 001 Kel. Bambu Apus Kec. Cipayung Jakarta Timur.
- Bahwa Saksi sudah pernah ke lokasi obyek jual beli tersebut, karena rumah itu sudah ditempati Penggugat sejak pertengahan tahun 2014, dan sudah direnovasi.
- Bahwa kondisi rumah saat di beli dalam keadaan rumah kosong, sisinya ada bangunan dikontrakan kepada PT Andalusia yang sedang membangun perumahan.
- Bahwa Saksi sempat membaca fotokopi sertifikat rumah.

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu rumah tersebut oleh Tergugat di balik nama atas nama siapa, Saksi hanya tahu karena disampaikan oleh Notaris.
- Bahwa pada saat notaris menyampaikan kalau sertifikat rumah sudah dibalik nama tersebut tidak memperlihatkan sertifikatnya, tetapi Saksi melihat pada saat Saksi melaporkan ke Polisi, sertifikat atas nama Cik Sutrisno.
- Bahwa Saksi kemudian menyampaikan kepada Penggugat agar mengurus masalah tersebut dengan melaporkan ke Polisi, karena kalau tidak diurus nanti kita yang dibilang melakukan penyerobotan. Kemudian Saksi dan Penggugat melapor ke polisi. Tergugat ditangkap 4 hari setelah istri Penggugat meninggal dunia. Tergugat sudah diputus bersalah Juni 2024.
- Bahwa Saksi tahu luas tanah dari fotokopi sertifikat luas tanah 151 M2, tetapi Alm Maizar membeli seluas 161 M2, yang 10 M2 tidak bersertifikat, saat itu Tergugat mengatakan beli aja tanah ini karena Tergugat juga membelinya dari Bu Haji begitu yang disampaikan Tergugat kepada almh. Maizar.
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu almh Maizar membeli rumah Tergugat tersebut dari calo atau makelar tanah, tetapi kemudian saksi tahu dari Almh. Maizar mengatakan bahwa dikenalkan oleh Pak Yono seorang calo tanah.
- Bahwa rumah sampai saat ini ditempati oleh Penggugat (suami almh. Maizar)
- Bahwa dulu rumah ditempati setelah di renovasi.
- Bahwa pernah ada yang mendatangi almh. Maizar tetapi sekarang tidak ada lagi orang datang. Setelah Saksi melaporkan Tergugat, 2-3 bulan kemudian ada surat untuk Alm Maizar bahwa Alm Maizar dilaporkan melakukan penyerobotan.
- Bahwa almh Maizar meninggal dunia tanggal 24 Desember 2023.
- Bahwa almh Maizar dan Penggugat memiliki 3 (tiga) orang anak.

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim

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 sampai saat ini, rumah itu ditinggali oleh suami Alm Maizar yaitu Penggugat bersama 2 (dua) anaknya.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang melaporkan Alm Maizar, Tergugat atau Cik Sutrisno karena Saksi pernah menanyakan kepada Penggugat mana surat laporan dan Penggugat menjawab hilang.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 31 Oktober 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa walaupun dalam perkara gugatan ini diputus secara verstek, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat dikabulkan begitu saja karena berdasarkan Pasal 125 HIR jika pada hari sidang yang telah ditentukan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang menghadap, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim

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

gugatan melawan hukum atau tidak beralasan, dengan demikian Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat;

Dalam Provisi

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan gugatan provisi :

1. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun itu untuk tidak mengalihkan kepemilikan dan atau menjual Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lainnya;
2. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Rumah yang menjadi Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan luas 151 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890;
3. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Timur agar memblokir Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus;

Menimbang, bahwa Gugatan Provisional adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang bahwa tindakan sebagaimana dimaksud dalam gugatan provisional adalah bukan mengenai pokok perkara.

Menimbang bahwa gugatan provisi Penggugat tersebut merupakan gugatan dalam pokok perkara oleh karena itu gugatan provisi Penggugat haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus, atas nama Tergugat (Yoki Akbari) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 14 Januari 2014 antara almarhumah Maizar (istri Penggugat) dengan Tergugat telah sepakat mengadakan jual beli rumah dengan harga Rp505.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang terletak di Jalan Kenanga RT.001/RW.001, Kel. Bambu Apus, Kec. Cipayung, Jakarta Timur – DKI Jakarta 13890 Sertifikat Hak Milik aslinya No.2399/Bambu Apus atas nama Tergugat Yoki Akbari.
- Bahwa almh. Maizar sudah melakukan pembayaran secara bertahap mulai tanggal 22 Januari 2014 sampai 11 Maret 2014 dengan total Rp490.000.000,00 (empat ratus Sembilan puluh juta rupiah).
- Bahwa Maizar (istri Penggugat) sudah meninggal dunia.
- Bahwa hingga diajukannya Gugatan ini Penggugat tidak mengetahui di mana keberadaan asli Sertifikat Hak Milik No.2399/Bambu Apus tersebut;
- Bahwa Penggugat mengetahui sertifikat atas obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama Cik Sutrisno berdasarkan lelang hak tanggungan di bank.

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan bukti bertanda P-1 sampai P-20 dan seorang saksi bernama Erwin;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2024, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut diketahui bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa para pihak adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2399/Bambu Apus luas 151 m², terletak di Jl Kenanga RT/001, RW/001, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas bahwa asli Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa SHM Nomor 2399/Bambu Apus tersebut tidak diketahui keberadaannya, dan telah beralih nama dari Yoki Akbari (Tergugat) menjadi atas nama Cik Sutrisno, dengan demikian ada pihak lain yang berkepentingan atas obyek sengketa.

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa istri Penggugat (almh. Maizar) telah membayar sejumlah uang kepada Tergugat untuk membeli

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah/tanah obyek sengketa SHM Nomor 2399/Bambu Apus dan belum ada perjanjian jual beli karena sertifikat tanah obyek sengketa tidak pernah diperlihatkan oleh Tergugat sehingga Penggugat tidak mengetahui keberadaan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa tersebut dan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak pernah menyerahkan sertifikat hak milik rumah tersebut, menyatakan sah jual beli berdasarkan kwitansi dan mengajukan gugatan ganti rugi materiil, immaterial atas perbuatan Tergugat tersebut dan Penggugat mengajukan gugatan agar Badan Pertanahan melakukan pemblokiran atas SHM Nomor 2399/Bambu Apus sampai dengan Tergugat menjalankan putusan ini.

Menimbang bahwa perjanjian jual beli atas benda tak bergerak memerlukan formalitas berupa akta jual beli sebagai dasar untuk balik nama sertifikat dalam perkara aquo diperlukan perbuatan hukum antara para pihak (Penggugat dan Tergugat) untuk melakukan perjanjian jual beli dihadapan pejabat yang berwenang sebagai dasar peralihan kepemilikan atas obyek jual beli sesuai ketentuan peraturan perundangan.

Menimbang bahwa gugatan penggugat aquo antara posita dan petitum gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*).

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan namun tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan perkara ini secara verstek;

Dalam provisi

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.454.500,00 (satu juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Senin tanggal 4 Nopember 2024 oleh kami, Christina Endarwati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Doddy Hendrasakti S.H. dan Mohamad Indarto, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 14 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Fitri Wahyuni, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Doddy Hendrasaksi, S.H.

Christina Endarwati, S.H., M.H.

Mohamad Indarto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 431/Pdt.G/2024/PN Jkt.Tim

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)



Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses / ATK.....	:	Rp100.000,00;
3. Panggilan	:	Rp36.000,00;
4. Biaya		
Pemeriksaan	:	Rp1.200.000,00;
setempat		
5. Redaksi		
.....	:	Rp40.000,00;
.....		
6. Meterai	:	Rp10.000,00;
7. Lainnya.....	:	Rp38.500,00;
Jumlah	:	Rp1.454.500,00;
(satu juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus rupiah)		