



PUTUSAN

Nomor 699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Hj. SARAH AWATH TOEKAN, perseorangan, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan Nomor 3171065505270001, beralamat di Jalan Kali Pasir Nomor 54, RT 015/ RW 008, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh **DAMBA S. AKMALA, S.H., M.H., STEFANO C. NOYA, S.H., WAHYU ARDHITYA, S.H., MAHDI APRIYANTO, S.H.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **AKMALSYAH & Co., Attorney & Legal Consultants**, beralamat di The ABISATYA 2nd Floor, Jl. Kalibata Utara II No. 25, Jakarta Selatan-12740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2020, selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat ;**

Lawan

1. **Astari Karina Ajani**, perseorangan, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan Nomor 3515187011890002, beralamat di Jalan Delta Sari Indah AF-05, RT /RW 02/010 Kelurahan Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Joko Cahyono, S.H., M.H., Novi Hermawati, S.H. dan Ely Setyowati, S.H. Advokat, Kewarganegaraan Indonesia, berkantor pada JK & Partners beralamat di Jalan Sumatra No. 86 Surabaya - Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat ;**
2. **H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn.**, Notaris yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan di Jalan Hangjuang Raya Blok H II No. 17 Sektor 1.1 Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Achsan Hafis Achmad Nasution, SH., LL.M., Dananto Adi, SH., MBA., MA, Sunita, SH., dan Emir Kautsar, SH., Advokat dan Pengacara yang berkantor pada Nasution, Dananto & Rekan., beralamat di Jl. Danau di

Hal 1 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



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

bawah No. 36 B, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 04/SK/NDR/XII/20., tertanggal 6 Desember 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai: ----- **Turut Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 November 2020, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 26 November 2020, di bawah register perkara Nomor 699/Pdt.G/2020/ PN Jkt Pst., mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. Perolehan Kepemilikan Obyek

1. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya, dengan luas tanah sebesar 114 m² (seratus empat belas meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 367/Kebon Sirih yang terletak di Jalan Kali Pasir Nomor 54, RT 015/ RW 008, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta ("**SHM No. 367/Kebon Sirih**") yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Gambar Situasi No. 2248/1995 atas nama PENGUGAT, untuk selanjutnya disebut "**Objek Tanah**";
2. Adapun Objek Tanah tersebut semula tercatat sebagai Hak Guna Bangunan No. 690/Kebon Sirih tanggal 02 November 1997 ("**SHGB No. 690/Kebon Sirih**") yang juga dimiliki oleh PENGUGAT dan telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 01 November 2017; Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan tersebut, PENGUGAT melakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik sehingga SHGB No. 690/Kebon Sirih telah dihapus dan diubah haknya menjadi Hak Milik sebagaimana Hak Milik Nomor 367/Kebon Sirih atas nama PENGUGAT yang dicatatkan pada tanggal 02 November 2018;
3. Selanjutnya, pada tanggal 25 Oktober 2018, PENGUGAT hendak melakukan jual beli Obyek Tanah dengan TERGUGAT dan telah menandatangani Pengikatan Jual Beli yang kemudian dituangkan dalam

Hal 2 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Salinan Akta Nomor 881 tentang Pengikatan Jual Beli antara Hj. Sarah Awath Toekan dengan Astari Karina Ajani yang di buat dihadapan Notaris H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn. pada tanggal 25 Oktober 2018 ("PPJB No. 881");

4. Kesepakatan yang dituangkan dalam PPJB No. 881 antara PENGUGAT dan TERGUGAT tersebut antara lain bahwa PENGUGAT selaku pemilik yang sah atas Obyek Tanah pada SHM No. 367/Kebon Sirih, hendak menjual Obyek Tanah kepada TERGUGAT dan TERGUGAT bersedia untuk membeli Obyek Tanah kepada TERGUGAT;
5. Adapun kesepakatan tentang harga sesuai ketentuan dalam PPJB No. 881 yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT tersebut antara lain sebesar Rp 1.650.000.000,- (*satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah*);

II. Pelaksanaan PPJB No. 881 Bertentangan Dengan Hukum

Namun demikian, atas adanya penandatanganan PPJB No. 881 antara PENGUGAT dan TERGUGAT, TERGUGAT sama sekali tidak pernah melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam PPJB No. 881, dengan melakukan pembayaran sebesar Rp 1.650.000.000,- (*satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah*) kepada PENGUGAT;

6. Terlebih dalam pelaksanaannya setelah penandatanganan PPJB No. 881, SHM No. 367/Kebon Sirih tersebut dipegang dan dikuasai oleh TERGUGAT sehingga sampai dengan diajukannya gugatan ini, keberadaan SHGB No. 690/Kebon Sirih yang telah ditingkatkan menjadi SHM No. 367/Kebon Sirih diluar daripada penguasaan PENGUGAT;

Adapun penguasaan SHM No. 367/Kebon Sirih oleh TERGUGAT tersebut dilakukan oleh TERGUGAT dengan dalih sebagai jaminan kepada TERGUGAT atas Obyek Tanah apabila terjadi permasalahan dikemudian hari;

7. Mengingat bahwa pada saat penanda tanganan PPJB No. 881, PENGUGAT berusia 91 (sembilan puluh satu) tahun, permintaan yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk meminta dan menguasai SHM No. 367/Kebon Sirih merupakan suatu kealpaan dan diluar kesadaran dan pemahaman dari PENGUGAT, dan merupakan akal-akalan dari TERGUGAT untuk dapat menguasai SHM No. 367/Kebon Sirih;
8. Penguasaan SHM No. 367/Kebon Sirih oleh TERGUGAT saat ini mengancam kepastian hukum yang dimiliki PENGUGAT selaku pemilik

Hal 3 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



yang sah atas SHM No. 367/Kebon Sirih, terlebih TERGUGAT telah melakukan upaya penekanan kepada PENGGUGAT untuk keluar dan mengosongkan Obyek Tanah yang bahkan PENGGUGAT sekalipun tidak pernah menerima satupun pembayaran dari TERGUGAT sebagaimana tercantum dalam PPJB No. 881;

9. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 ("**SEMA No. 4/2016**") pada huruf B poin 7 menyatakan:

Huruf B poin 7 SEMA No. 4/2016:

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik".

Dalam hal ini TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baiknya dengan tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang ditentukan dalam PPJB No. 881, bahkan TERGUGAT telah memegang SHM No. 367/Kebon Sirih diluar daripada kendali PENGGUGAT selaku pemilik SHM No. 367/Kebon Sirih yang sah dan telah melakukan pengusiran dan intimidasi kepada PENGGUGAT sehingga Perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah perbuatan yang bertentangan dengan norma-norma dan ketentuan hukum yang berlaku;

10. Hal tersebut sebagaimana dipertegas dalam Pasal 1365 Jo. 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPer**") yang berbunyi:

Pasal 1365 KUHPer:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Pasal 1367 KUHPer:

"Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya."

Dalam hal ini TERGUGAT telah menguasai SHM No. 367/Kebon Sirih diluar daripada kehendak PENGGUGAT dan bahkan telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa pengusiran dan intimidasi kepada PENGGUGAT

Hal 4 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



untuk segera meninggalkan Obyek Tanah yang merupakan tempat kediamannya.

Disisilain, TERGUGAT telah dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT dalam melakukan pembayaran kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB No. 881.

III. Adanya Klausul Pembebanan Kuasa Secara Mutlak Dalam PPJB No. 881 Yang Bertentangan Dengan Hukum

11. Lebih lanjut, pada saat penandatanganan PPJB No. 881, PENGGUGAT tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT atas adanya pembebanan kuasa secara mutlak oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, mengingat bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan kuasa dalam bentuk apapun kepada TERGUGAT terlebih secara mutlak untuk dapat memperjualbelikan Obyek Tanah dan menandatangani Akta Jual Beli dan/atau dokumen-dokumen lainnya sehubungan dengan itu, dengan kata lain PENGGUGAT hanya bersedia untuk mengikatkan diri dalam Jual Beli dengan TERGUGAT;

12. Lebih lanjut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya memuat unsur kesepakatan awal mengenai objek jual beli, harga jual beli, jangka waktu pembayaran, serta **APABILA DISEPAKATI**, terdapat pula klausul kuasa jual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai pelengkap dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Namun demikian, PENGGUGAT dalam hal ini tidak pernah menyepakati adanya klausul pemberian kuasa jual secara mutlak dalam melakukan PPJB No. 881, melainkan suatu bentuk tipu daya yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk dapat menguasai Obyek Tanah.

Selanjutnya dalam mengadakan PPJB No. 881, TURUT TERGUGAT tidak pernah memberitahukan adanya pemberitahuan kepada PENGGUGAT adanya klausul pemberian kuasa jual secara mutlak dalam PPJB No. 881;

Bahwa sebagaimana Pasal 16 (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (“UU No. 30/2004”) menyebutkan:

Pasal 16 ayat (1) UU No. 2/2014:

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban : bertindak jujur,

saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”

Sehingga konsekuensi hukum pada saat Notaris lalai melaksanakan kewajibannya dalam menjalankan jabatannya, maka dari segi yuridis

Hal 5 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



keautentisitasan akta itu sendiri dapat berakibat akta tersebut harus batal demi hukum dikarenakan dalam penuangan kesepakatan oleh para pihak dalam perjanjian tidak memenuhi hal-hal yang telah disepakati.

13. Lebih lanjut pemberian kuasa mutlak dalam PPJB No. 881, dibuat dengan mengesampingkan Pasal 1813, Pasal 1814, dan Pasal 1816 KUHPerdara, dengan kata lain PENGGUGAT tidak dapat menarik kembali kuasa mutlak dalam PPJB No. 881 dari TERGUGAT;

Padahal, dalam hal ini **TERGUGAT sama sekali tidak menunaikan kewajibannya untuk melakukan sejumlah pembayaran kepada PENGGUGAT** dalam PPJB No. 881, berdasarkan hal tersebut maka sudah selayaknya PPJB No. 881 harus batal demi hukum.

14. Adapun pencantuman Kuasa Mutlak dalam PPJB No. 881 tersebut dapat mengganggu dan menghambat kepastian hukum yang dimiliki oleh PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas Obyek Tanah sebagaimana yang tertera dalam SHM No. 367/Kebon Sirih, terlebih saat ini SHM No. 367/Kebon Sirih dikuasai oleh TERGUGAT;

15. Mengingat sampai dengan diajukannya gugatan ini PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menerima pembayaran senilai Rp 1.650.000.000,- (*satu milyar enam ratus lima puluh juta Rupiah*) dari TERGUGAT sebagaimana yang diperjanjikan dalam PPJB No. 881, atas jual beli Obyek Tanah dalam bentuk apapun dari TERGUGAT oleh dan karenanya PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas SHM No. 367/Kebon Sirih menginginkan hak-hak yang dimilikinya untuk mendapatkan kembali dan menguasai SHM No. 367/Kebon Sirih guna mendapatkan kepastian hukum atas hak-hak yang dimilikinya atas Obyek Tanah;

16. Bahwa karena tidak adanya pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT sampai dengan saat ini kepada PENGGUGAT, serta adanya pemberian kuasa secara mutlak dalam hal peralihan hak atas tanah yang menyimpang dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, bahkan penguasaan SHM No. 367/Kebon Sirih oleh PENGGUGAT maka sudah selayaknya PPJB No. 881 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang dibuat dihadapan TURUT TEGUGAT harus batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan Putusan yang pada pokoknya amarnya adalah sebagai berikut:

Hal 6 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sahnya Akta Nomor 881 tentang Pengikatan Jual Beli antara Hj. Sarah Awath Toekan dengan Astari Karina Anjani yang dibuat dihadapan H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn., tanggal 25 Oktober 2020;
3. Membatalkan Akta Nomor 881 tentang Pengikatan Jual Beli antara Hj. Sarah Awath Toekan dengan Astari Karina Anjani yang dibuat dihadapan H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn., tanggal 25 Oktober 2020;
4. Memerintahkan Tergugat untuk dapat mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 367/Kebon Sirih kepada Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Terguga untuk membayar biaya perkara;

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat hadir kuasanya masing-masing ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R. Bernadette Samosir, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian melalui mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut :

I. Dalam Pokok Perkara:

Hal 7 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya serta tidak bertentangan dengan dalil Tergugat ;
2. Bahwa kronologi pembelian rumah yang terletak di Jalan Kalipasir Nomor 54, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana terurai lengkap dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018, adalah berawal dari Penggugat bersama putranya yang bernama Deddy Achmad Djoenaid Toekan (almarhum) menceritakan mengenai rumahnya sedang dijaminkan dan telah jatuh tempo, lalu menyampaikan niatnya untuk menjual rumah tersebut dari pada dilelang harganya akan sangat murah.

Dalam pembicaraan tersebut Tergugat beserta Deddy Achmad Djoenaid Toekan juga mengatakan bahwa sedang mengajukan pinjaman yang akan segera realisasi, oleh karenanya jika uangnya cair akan membeli kembali rumah yang dijualnya dan dengan harga yang sesuai;

3. Bahwa selanjutnya Tergugat bersama Deddy Achmad Djoenaid Toekan almarhum memberikan nama dan alamat Notaris H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn. untuk mengikatkan kesepakatan jual-beli pada suatu Akta Notariel;
4. Bahwa oleh karena sertifikat masih berada pada pihak ketiga (Csun Eddy Tedjakumala), maka harus diselesaikan beberapa proses karena pada saat itu SHGB dalam keadaan mati, sehingga harus ditingkatkan menjadi SHM sebelum dilakukan Pengikatan Jual Beli, Tergugat awalnya sangat meyakini kata-kata Penggugat yang mengatakan dirinya sudah lansia tidak akan menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan, sehingga Tergugat bersedia membayar lunas harga jual rumah serta biaya-biaya lainnya;
5. Bahwa apa yang menjadi dalil gugatan dari Penggugat adalah siasat untuk mengingkari Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 antara Penggugat dan Tergugat bersama qq (*qualitate qua*) dalam kedudukannya sebagai wakil yang sah Deddy Achmad Djoenaid Toekan alm. (putra Penggugat), namun oleh karena sifat Akta Otentik adalah *vervolging bindende* artinya terbaca sebagaimana apa yang tertulis, maka mencermati Surat gugatan *aquo* Penggugat tidak menunjukkan sama sekali mengenai

Hal 8 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



adanya frasa alasan formil sebagai dasar positanya, gugatan yang demikian sepatutnya ditolak/ *niet ontvankelijke verklaard*;

6. Bahwa selain mengingkari isi Akta Otentik yang telah dibacakan, dimengerti tujuannya, dilakukan dihadapan Notaris, didokumentasikan dan dihadiri oleh saksi-saksi yang turut membubuhkan tanda tangan pada akhir Akta *a quo*, namun Penggugat juga dengan itikad tidak baik secara asal-asalan mengingkari fakta formil yang tidak bisa disangkal mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut:

1. Tanggal 26 Oktober 2018 RTGS dari Rekening BRI Sri Astuti ke Rek BCA Csun Eddy Tedjakumala dengan nomor rekening 2411183175 senilai Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai pelunasan dan sekaligus pembatalan PPJB sebelumnya antara Nyonya Sarah Awath Toekan dengan Csun Eddy Tedjakumala;
2. Tanggal 26 Oktober 2018 RTGS dari Rekening BRI Sri Astuti ke Rekening BCA Deddy Achmad Djoenaid Toekan, Nomor Rekening 5790211504 sebesar Rp. 346.250.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Tanggal 26 Oktober 2018 Transfer dari Rekening Mandiri Sri Astuti ke Rekening Mandiri Remy Suraadiningrat, nomor rekening 1640000878266 sebesar Rp. 103.750.000,- (seratus juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Tanggal 1 November 2018 RTGS dari Rekening BRI Astari Karina Ajani ke Rekening BCA Deddy Achmad Djonaid Toekan, nomor Rekening 5790211504 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Tanggal 2 November 2018 dari Rekening Mandiri Sri Astuti ke Rekening Mandiri Remy Suraadiningrat, nomor rekening 1640000878266 via ATM sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai biaya pengurusan sertifikat;
7. Bahwa total keseluruhan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebanyak Rp. 1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 mengenai harga jual rumah adalah Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya

Hal 9 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong, dari dan oleh karenanya beralasan hukum Tergugat meminta Penggugat agar mematuhi akta yang ditanda tangannya;

9. Bahwa oleh karena Tergugat telah membayar lunas jumlah harga yang ditentukan dalam akta *a quo* beserta biaya Notaris, maka terbukti Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan tidak menyerahkan rumah yang telah dijual dan dibayar lunas telah mengakibatkan kerugian kepada Tergugat, maka beralasan hukum perbuatan Penggugat sepatutnya dikenai sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata ;
10. Bahwa oleh karena pelaksanaan penanda tangan dilaksanakan oleh para pihak langsung, bahkan dengan didampingi *qq* (*qualitate qua*) dalam kedudukannya dapat bertindak sebagai wakil yang sah adalah Deddy Achmad Djoenaid Toekan, diterangkan/dibacakan mengenai apa yang diperjanjikan, dalam keadaan sehat, sadar dan dilakukan dihadapan Notaris dengan dihadiri saksi-saksi, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 merupakan akta yang sempurna sebagaimana tentang syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;
11. Bahwa oleh karena akta *a quo* telah sempurna dan bersifat otentik, maka berlaku terhadap pihak yang menyangkali kebenarannya sebagaimana tertulis diwajibkan membuktikan dalilnya;
12. Bahwa atas perbuatan Penggugat mengakibatkan Tergugat telah dirugikan secara materiel dan immateriel;

II. Dalam Rekonvensi:

Untuk dan atas mana Tergugat Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa telah terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 dibuat dan ditanda tangani di hadapan H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan, antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, turut hadir *qq* (*qualitate qua*) / dalam kedudukannya dapat bertindak sebagai wakil yang sah adalah Deddy Achmad Djoenaid Toekan ;
2. Bahwa Deddy Achmad Djoenaid Toekan (almarhum) adalah putra kandung Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, turut hadir dalam

Hal 10 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



- penandatanganan Akta *a quo* serta menyampaikan maksudnya untuk melakukan jual-beli, mendengarkan penjelasan dan pembacaan akta, serta keduanya turut membicarakan cara pembayarannya dan isi akta;
3. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta agar sertifikat yang berada pada pihak Csun Eddy Tedjakumala ditebus/dilunasi agar dapat melakukan transaksi jual beli sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli *a quo*, yang mana biaya penebusan/pelunasan sertifikat tersebut merupakan sebagian pembayaran dari keseluruhan sebesar Rp. 1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah). Dengan demikian kewajiban pembayaran pembelian rumah telah lunas, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan isi akta, oleh karenanya tidak terbantahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki iktikad tidak baik, dan dengan melakukan perbuatan melawan hukum telah melanggar Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tentang *pacta sunt servanda* yang menjelaskan “*semua kontrak (perjanjian) persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”;
 4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mendapatkan keuntungan yang dapat diuraikan sebagai berikut: sertifikat yang diagunkan bisa ditebus/dilunasi, rumah tidak dilelang, menerima uang pelunasan serta masih diperkenankan membeli kembali dan diperbolehkan tinggal sementara waktu. Atas semua kebaikan yang diberikan bukannya berterimakasih justru sebaliknya, uang tidak dikembalikan, rumah tidak diserahkan, Akta yang ditanda tangani dilanggar dan rumah tidak dikosongkan. Serangkaian fakta hukum tersebut tidak terbantahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak beriktikad baik;
 5. Bahwa sebelum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menerima surat gugatan ini memiliki kemuliaan hati tidak keberatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tinggal di rumah yang telah dijualnya untuk sementara waktu, namun oleh karena ternyata kebaikan hati telah dikhianati dan diingkari dengan adanya gugatan ini, maka dengan terpaksa menuntut agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secepatnya meninggalkan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi *a quo*, selanjutnya untuk menghindari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengulangi perbuatannya

Hal 11 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



tidak patuh pada Akta yang ditanda tangannya, *incasu* tidak mematuhi putusan perkara ini, maka memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim memutuskan menghukum untuk membayar uang paksa/ dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, terhitung seketika sehari setelah putusan perkara ini dibacakan;

6. Bahwa selanjutnya atas sikap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak menyerahkan rumah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dirugikan sebanyak uang yang telah dibayarkan total Rp. 1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa selama sejak tanggal 15 Oktober 2018 hingga Jawaban Surat Gugatan ini diajukan (dua tahun, tiga bulan/27 bulan) Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian *imateriel*, yaitu tidak dapat menikmati rumah yang dibeli, *incasu* dapat diperhitungkan sebagai berikut; uang sebesar total Rp. 1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) jika digunakan untuk usaha setidaknya dapat menghasilkan keuntungan 10% X Rp. 1.820.500.000,- X 27 bulan = Rp. 4.915.350.000,- (empat miliar sembilan ratus lima belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil yang bersifat *factual yuridis* tersebut, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim pada perkara ini untuk mengabulkan keseluruhan;
9. Bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berdasar bukti-bukti formil, dan rancu mengenai substansinya sangat fatal, maka sepatutnya ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan bukti formil serta uraian fakta *yuridis* sebagaimana terurai di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Jawaban Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 dibuat dan ditandatangani di hadapan H.R. H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan;

Hal 12 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



4. Menyatakan pembayaran keseluruhan sebesar total Rp. 1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Penggugat Konvensi untuk mematuhi isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 dibuat dan ditandatangani di hadapan H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, SH., MH, M.Kn. Notaris di Tangerang Selatan;
6. Menghukum Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat untuk melaksanakan Akta Jual Beli antara Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar Pajak Penjual sesuai dengan peraturan yang berlaku;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan/ Undang-Undang.

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dalam keadaan kosong rumah di Jalan Kalipasir Nomor 54, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat; atau
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiel sebanyak uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi total Rp. 1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah); dan
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian imateriel sebanyak Rp. 4.915.350.000,- (empat miliar sembilan ratus limabelas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perhitungan jika uang Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi digunakan untuk usaha setidaknya dapat menghasilkan keuntungan $10\% \times \text{Rp. 1.820.500.000,-} \times 27 \text{ bulan} = \text{Rp. 4.915.350.000,-}$ (empat miliar sembilan ratus limabelas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa/ *dwangsom* sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, apabila tidak melaksanakan isi putusan perkara *incasu*, terhitung seketika sehari setelah putusan perkara ini dibacakan.

Atau,

Hal 13 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo at bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat juga telah memberikan jawaban sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

- 1). Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 24 November 2020 kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya ;
- 2). Bahwa Turut Tergugat **mohon akta** atas pengakuan Penggugat dalam angka 1 (satu romawi) butir 3 (tiga) halaman 2 (dua) dalil Gugatannya yang menyebutkan :*" pada tanggal 25 Oktober 2018 H, Penggugat hendak melakukan jual beli Obyek Tanah dengan Tergugat dan telah menandatangani Pengikatan Jual Beli yang kemudian dituangkan dalam Salinan Akta Nomor 881 tentang Pengikatan Jual Beli antara Hj. Surah Awath Toekan dengan Astari Karina Ajani yang dibuat dihadapi Notaris H R. Remy Suraadningrat, SH.,MH.,M.Kn., pada tanggal 25 Oktober 2018". (Vide Bukti TT-1)*
- 3). Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam angka II (dua romawi) butir 6, halaman 3 Gugatannya yang menyebutkan *"..... ,atas adanya penanda tanganan PPJB No. 881 antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam PPJB No. 881, dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat", bahwa dalil-dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, yaitu sebagai berikut:*
 - a). Bahwa pada pelaksanaan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.881 tertanggal 25 Oktober 2018 (*Vide Bukti TT-1*) , Penggugat datang/menghadap langsung ke kantor Turut Tergugat di wilayah Kota Tangerang Selatan dengan didampingi anak kandungnya Sdr. Deddy Achmad Joenaid Toekan (yang meninggal dunia pada bulan Desember 2020). (*Vide TT-2*)
 - b). Bahwa sebelum Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.881 tanggal 25 Oktober 2018 ditanda tangani oleh Para Pihak (Penggugat dan Tergugat), Turut Tergugat selaku Notaris telah membacakan isi Akta Hal 14 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



dan menerangkan kepada Penggugat dan Tergugat tentang Akta tersebut dihadapan para saksi, baik saksi dari pihak Notaris (Turut Tergugat) maupun saksi Pihak Penggugat dan Tergugat (yaitu : Almarhum Sdr, Deddy Achmad Djoenaid Toekan). (*Vide Pasal 16 ayat (1) huruf (l) Undang Undang No. 30 Tahun 2004 yang di ubah dengan Undang-Undang No, 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*). (**Vide TT-3**).

- c). Bahwa apa yang tercantum di dalam Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 (*Vide Bukti TT-1*) adalah merupakan kehendak dari Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) yang telah disepakati bersama, Turut Tergugat sebagai Notaris hanya mencatat keinginan / kehendak Para Pihak tersebut dan menyusunnya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagai Akta otentik.
- d). Bahwa khusus mengenai ketentuan Pasal 1 ayat (1) Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 yang berisi:

"1. Jual Beli atas Tanah -Tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluhjuta rupiah), yang telah dibayar oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada pihak Pertama (Penggugat) yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua (Tergugat) dengan genap dan cukup pada saat penanda tangan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut Perjanjia ini oleh Para Pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda-terima (kwitansi) yang sah."

Turut Tergugat selaku Notaris telah menanyakan secara langsung kepada Penggugat, bahwa apakah yang bersangkutan telah mengerti dan memahami isi dari pasal 1 ayat (1) Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 tersebut, yang dijawab oleh Penggugat dengan menganggukan kepalanya (yang artinya bahwa Penggugat telah paham dan mengerti isi dan Akta tersebut).fK/c/e pasal 5 ayat (2) Akta No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, karena tidak beralasan dan berdasarkan hukum ;

Hal 15 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



- 4). Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam butir 7 sampai dengan butir 11 halaman 3 dan 4 Gugatannya adalah tidak benar dan tidak didasarkan pada fakta yang sebenarnya, karena keberadaan Sertipikat SHM No.367/Kebon Sirih pada Tergugat adalah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat, faktanya dari mulai Akta No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 tersebut dibuat/ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sampai Gugatan perkara ini di daftarkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada Tergugat atau meminta Sertipikat tersebut dikembalikan oleh Tergugat ;
- 5). Bahwa dalil - dalil Penggugat dalam angka romawi III (tiga) butir 12,13, 14 dan 15 halaman 5 dan 6 Gugatan Penggugat yang pada intinya menyebutkan: *"ADANYA KLAUSUL PEMBEBANAN KUASA SECARA MUTLAK DALAM PPJB NO. 881 BERTENTANGAN DENGAN HUKUM"*, adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena :
- a). Bahwa Perjanjian pemberian kuasa menjual (kepada diri sendiri) yang tidak dapat ditarik kembali, diberikan oleh bakal penjual kepada bakal pembeli ;
- dalam rangka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Akta PPJB No.881 tanggal 25 Oktober 2018) adalah tidak bertentangan dengan hukum karena bukan merupakan kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Insruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang sekarang telah diatur di dalam Pasal 39 butir (d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- b). Bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli dihadapan PPAT telah dipenuhi. Dengan ketentuan, setelah syarat untuk jual beli terpenuhi para pihak dapat datang kembali untuk melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT. Akan tetapi ada kemungkinan bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melaksanakan penanda tanganan Akta jual belinya. Guna mengatasi hal tersebut maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, baik mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri selaku calon pembeli. Oleh karenanya Turut Tergugat sebagai Notaris telah mengantisipasi keadaan itu dengan memberikan kuasa-kuasa (sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018) agar bakal pembeli (Tergugat) tidak dirugikan hakya mengingat telah
- Hal 16 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di hadapan Pejabat yang berwenang. Kuasa-kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mutlak tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah terpenuhi. Oleh karenanya Kuasa Mutlak dalam Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 sudah baku dan dapat berlaku apabila pihak calon Pembeli (Tergugat) telah melunasi pembayaran uang Pembelian Tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut ;

- c). Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada butir 13, alinea 2, halaman 5 yang menyatakan :

"bahwa dirinya tidak pernah menyepakati adanya klausul pemberian kuasa mutlak dalam melakukan PPJB No.881,dst. "

dan alinea 3 , halaman 5, yang menyatakan :

"Selanjutnya dalam mengadakan PPJB No. 881, TURUT TERGUGAT tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat adanya klausula pemberian kuasa jual secara mutlak dalam PPJB No. 881".

- Karena pada saat Penggugat datang menghadap kekantor Turut Tergugat untuk membuat Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018, Turut Tergugat sebelumnya telah menanyakan langsung kepada Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) apakah mereka sudah sepakat atas semua isi dan ketentuan - ketentuan yang tercantum didalam Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 tersebut, yang ditanggapi oleh Penggugat dan Tergugat bahwa benar isi Akta No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 adalah sesuai kesepakatan mereka bersama ;
- Bahwa sebelum Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 tersebut di tanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat selaku Notaris juga telah membacakan isi Akta tersebut dari judul sampai akhir Akta kepada Para Pihak, dan para pihak, baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan telah mengerti dan memahami isi dari Akta PPJB ini. (*Vide pasal 5 ayat 2, Akta No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018*). (**Vide TT-3**) ;

- d). Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 adalah merupakan otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang di syaratkan dalam **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu:

Hal 17 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.

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)



"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. *sepakat mereka yang membuat suatu perikatan ;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;*
3. *Suatu hal tertentu ;*
4. *Suatu sebab yang halal.*

e). Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 881 tanggal 25 Oktober 2018 adalah suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (dalam hal ini Penggugat dan Tergugat). Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (**Vide pasal 1338 KUH Perdata**) ;

f). Bahwa Turut Tergugat sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta, dalam rangka membuat/menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 dengan berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 Jo. Undang Undang No. 30 Tahun 2004 dan Kode Etik Notaris, (khususnya ketentuan Pasal 38, 39, 40, 42, 43, 44 Undang Undang No. 2 Tahun 2014 Jo. No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Dan Turut Tergugat dalam membuat Akta tersebut tidak melakukan tindakan yang menyimpang dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang -Undang No. 30 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabaran Notaris, sehingga tidak ada alasan hukum untuk dibatalkan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat seluruhnya, karena telah terbukti Tergugat tidak wanprestasi/melakukan perbuatan melawan hukum, justru Tergugat-lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat karena telah mengingkari kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat dengan cara melakukan Kebohongan dan Memfitnah Tergugat dan Turut Tergugat (Vide Pasal 378 KUHP), dan tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Akta PPJB No. 881 Tanggal 25 Oktober 2018 (**Vide Bukti TT-1**).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka TURUT TERGUGAT

Hal 18 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ;

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat yang diajukan secara online tertanggal 10 Maret 2021, Penggugat telah menanggapi melalui Replik secara online tertanggal 24 Maret 2021 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan Duplik secara online tertanggal 31 Maret 2021, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

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

1. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 367 tanggal 2 Oktober 1997 atas nama Sarah Awath Toekan terletak di Jalan Kali Pasir, No. 54 RT/RW 015/08, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda: P – 1 ;
2. Fotocopy sesuai asli Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 antara Nyonya Janda Hj. Sarah Awath Toekan dengan Nona Astari Karina Ajani yang dibuat dihadapan H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn., tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: P – 2 ;
3. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Pembayaran biaya Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 881 tanggal 25 Oktober 2018 antara Nyonya Janda Hajjah Sarah Awath Toekan dengan Nona Astari Karina Ajani tanggal 1 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda: P – 3 ;
4. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian tanggal 25 Oktober 2018 antara Astari Karina Ajani dengan Deddy Achmad Djoenaid T, selanjutnya diberi tanda: P – 4 ;
5. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Tanggal 10 Desember 2018 antara Astari Karina Ajani dengan Deddy Achmad Djoenaid T. selanjutnya diberi tanda: P – 5 ;

Hal 19 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



6. Fotocopy dari fotocopy Surat Somasi 1 tanggal 6 Desember 2019 yang dibuat oleh Astari Karina Ajani dan Sri Astuti, selanjutnya diberi tanda: P- 6;
7. Fotocopy dari fotocopy Surat Somasi 2 tanggal 20 Desember 2019 yang dibuat oleh Astari Karina Ajani dan Sri Astuti, selanjutnya diberi tanda: P-7 ;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Terakhir tanggal 25 Oktober 2020 yang dibuat oleh Astari Karina Ajani dan Sri Astuti, selanjutnya diberi tanda: P – 8 ;
9. Fotocopy dari fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 antara Nyonya Janda Hj. Sarah Awath Toekan dengan Nona Astari Karina Ajani yang dibuat dihadapan H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn., tanggal 25 Oktober 2018 , selanjutnya diberi tanda: P – 9 ;
10. Fotocopy sesuai asli Surat Nomor HP.03.03/2003-31.71/XI/2020 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat perihal Permohonan Pemblokiran tertanggal 25 November 2020, selanjutnya diberi tanda: P – 10 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-10, tersebut setelah dicocokkan dengan asli/fotocopynya ternyata cocok dan telah dibubuhi materai cukup maka secara formal dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat tidak mengajukan saksi maupun ahli di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai asli Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 881, tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T – 1 ;
2. Fotocopy sesuai asli Slip Pengiriman Uang BRI Cabang Cut Mutiah, tanggal 26-10-2018, selanjutnya diberi tanda: T- 2 ;
3. Fotocopy sesuai asli Slip Pengiriman Uang BRI Cabang Cut Mutiah, tanggal 26-10-2018, selanjutnya diberi tanda: T – 3 ;
4. Fotocopy sesuai tindakan Aplikasi Setoran Bank Mandiri tanggal 26-10-2018, selanjutnya diberi tanda: T – 4 ;
5. Fotocopy sesuai fotocopy Slip Pengiriman Uang BRI Cabang Cut Mutiah, tanggal 01 November 2018, selanjutnya diberi tanda: T – 5 ;
6. Fotocopy sesuai Print out Bank Mandiri Rekening: 1420007012403 a/n. Nama Sri Astuti, selanjutnya diberi tanda: T – 6 ;

Hal 20 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T- 7 ;
8. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T- 8 ;
9. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 9 ;
10. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 10 ;
11. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 11 ;
12. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 12 ;
13. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 13 ;
14. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 14 ;
15. Asli Bukti Foto tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T - 15 ;
16. Asli Bukti Foto tanggal 04 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda: T- 16 ;
17. Asli Bukti Foto tanggal 04 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda: T-17 ;
18. Asli Bukti Foto tanggal 26 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: T- 18 ;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan T-18 tersebut setelah dicocokkan dengan asli/fotocopynya ternyata cocok dan telah dibubuhi materai cukup maka secara formal dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah, masing-masing adalah:

1. **Saksi Edward Mahulette**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat juga Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa saat ini telah terjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan pada saat Penggugat dan Tergugat tanda tangan di Notaris (Turut Tergugat) ;
- Bahwa, Saksi adalah teman Deddy Achmad Djoenaid T (Anak dari Penggugat) dan anak buah dari pemegang SHGB yang lama bernama Csun Eddy Tedjakumala ;
- Bahwa, Pada tanggal 25 Oktober 2018, Saksi dimintai tolong menemani Csun Eddy Tedjakumala (pemegang SHGB yang lama) dan menyaksikan penanda tangan pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan notaris HR. Remy Suradiningrat, SH., M.H., M.Kn (Turut Tergugat) yang berkantor di BSD ;

Hal 21 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



- Bahwa pada saat itu dihadiri oleh Penggugat (Ibu Sarah Awath Toekan) sebagai penjual, didampingi oleh Deddy Achmad Djoenaid T sebagai Anak kandung dari Penggugat bertindak untuk mewakili dan mendampingi Penggugat dan Tergugat (Astari Karina Anjani) sebagai pembeli ;
- Bahwa Tergugat beserta ibunya hadir waktu penanda tangan tersebut, obyeknya berupa tanah berikut dengan rumah di atasnya di jalan Kali Pasir Menteng ;
- Bahwa pada saat sebelum penanda tangan Ibu Sarah Awath Toekan (Penggugat) dan pak Deddy mendapat penjelasan dari HR. Remy Suraadiningrat, SH., M.H., M.Kn. (Notaris) bahwa nantinya Penggugat dapat membeli kembali dalam 1 tahun, dan atas penjelasan dapat membeli kembali 1 tahun itu, Ibu Sarah Awath Toekan (Penggugat) mengatakan akan membeli lagi sebelum 1 tahun ;
- Bahwa sebelum dibeli sertifikat masih berbentuk SHGB dalam posisi mati dan di bawa oleh Csun Eddy (pemegang SHGB yang lama) ;
- Bahwa harga jual rumah dalam pengikatan itu seharga Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), namun Saksi tidak tahu soal DP dan pelunasannya ;
- Bahwa pemegang SHGB yang lama bernama Csun Eddy Tedjakumala, sehingga Tergugat harus mentransfer sejumlah uang kepada Csun Eddy untuk pengambilan SHGB ;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca isi perjanjian yang mereka tanda tangani ;
- Bahwa diperlihatkan bukti surat T-8 sampai dengan T-18 dipersidangan dan dibenarkan oleh saksi ;

2. Saksi Octariana Wulandari, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Turut Tergugat sebagai staff ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya penanda tangan pengikatan jual-beli antara Ibu Sarah Awath Toekan (Penggugat) dengan Ibu Astari Karina Anjani (Tergugat) dan saksi Edward Mahulette pada saat perjanjian tersebut ditandatangani ;
- Bahwa Saksi juga mengetahui sebelumnya Sertifikat HGB dibawa oleh Pak Eddy Csun, kemudian mereka dipertemukan terlebih dahulu ;

Hal 22 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



- Bahwa Tergugatlah yang membayar biaya notaris untuk kepentingan pengikatan jual beli ;
- Bahwa, pada saat penanda tangan Penggugat dalam keadaan sehat dan didampingi oleh anaknya yang bernama Deddy (alm.);
- Bahwa, waktu itu masih belum dapat di buat akta jual beli karena masa berlaku Sertifikat HGB nya sudah habis, jadi hanya di buat pengikatan saja dan masih diberi waktu 1 (satu) tahun untuk dibuatkan akte jual-belinya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui soal pembayaran dan pelunasannya ;
- Bahwa Notaris berkedudukan di BSD, Tangerang Selatan dan untuk pengikatan jual beli boleh pakai Notaris mana saja ;
- Bahwa HGB waktu itu sudah habis dan harus diperpanjang ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 881, tanggal 25 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda: TT – 1 ;
2. Fotocopy sesuai print out Foto, selanjutnya diberi tanda: TT– 2 a ;
3. Fotocopy sesuai print out Foto, selanjutnya diberi tanda: TT– 2 b ;
4. Fotocopy sesuai print out Foto, selanjutnya diberi tanda: TT– 2 c ;
5. Fotocopy sesuai print out Foto, selanjutnya diberi tanda: TT– 3 ;
6. Fotocopy sesuai print out Foto, selanjutnya diberi tanda: TT– 4 ;

Menimbang, bahwa bukti TT-1 sampai dengan TT-4 tersebut setelah dicocokkan dengan asli/fotocopynya ternyata cocok dan telah dibubuhi materai cukup maka secara formal dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Turut Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara online masing-masing bertanggal 21 Desember 2021, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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

Hal 23 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi:

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan, bahwa semula Penggugat tercatat sebagai pemilik sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 690/Kebon Sirih yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 01 November 2017. Kemudian Hak Guna Bangunan tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik Nomor 367/Kebon Sirih atas nama Penggugat. Selanjutnya pada tanggal 25 Oktober 2018 tanah Hak Milik Nomor 367/Kebon Sirih tersebut oleh Penggugat dijual kepada Astari Karina Ajani dengan Pengikatan Jual-Beli berdasarkan Akta PPJB Nomor 881 yang dibuat dihadapan H.R. Remy Suraadiningrat, S.H., M.H., M.Kn. Notaris di Tangerang dengan kesepakatan harga Rp.1.650.000.000,- (*satu miliar enam ratus lima puluh juta Rupiah*); namun demikian terhitung sejak Akta PPJB Nomor 881 tersebut di tanda tangani sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan kewajibannya membayar harganya sebagaimana ditentukan dalam PPJB No. 881 ;

Mengingat sampai dengan diajukannya gugatan ini Penggugat sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat sebagaimana yang diperjanjikan dalam PPJB No. 881, maka Penggugat selaku pemilik yang sah atas SHM No. 367/Kebon Sirih menginginkan dikembalikannya SHM No. 367/Kebon Sirih tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya menolak dengan tegas atas semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dengan alasan: bahwa apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat adalah siasat untuk mengingkari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 antara Penggugat dan Tergugat bersama Deddy Achmad Djoenaid Toekan alm. (putra Penggugat). Bahwa selain mengingkari isi Akta yang telah dibacakan dihadapan Notaris, didokumentasikan dan dihadiri oleh saksi-saksi, Penggugat juga mengingkari hal-hal yang tidak bisa disangkal, yaitu mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut:

1. Tanggal 26 Oktober 2018 RTGS dari Rekening BRI Sri Astuti ke Rek BCA Csun Eddy Tedjakumala dengan nomor rekening 2411183175 senilai Rp. 1.050.000.000,- (*satu miliar lima puluh juta rupiah*) sebagai pelunasan dan

Hal 24 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus pembatalan PPJB sebelumnya antara Nyonya Sarah Awath Toekan dengan Csun Eddy Tedjakumala;

2. Tanggal 26 Oktober 2018 RTGS dari Rekening BRI Sri Astuti ke Rekening BCA Deddy Achmad Djoenaid Toekan, Nomor Rekening 5790211504 sebesar Rp. 346.250.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Tanggal 26 Oktober 2018 transfer dari Rekening Mandiri Sri Astuti ke Rekening Mandiri Remy Suraadiningrat, nomor rekening 1640000878266 sebesar Rp. 103.750.000,- (seratus juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Tanggal 1 November 2018 RTGS dari Rekening BRI Astari Karina Ajani ke Rekening BCA Deddy Achmad Djoenaid Toekan, Nomor Rekening 5790211504 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Tanggal 2 November 2018 dari Rekening Mandiri Sri Astuti ke Rekening Mandiri Remy Suraadiningrat, nomor rekening 1640000878266 via ATM sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai biaya pengurusan sertipikat;

Bahwa total keseluruhan pembayaran yang telah Tergugat lakukan adalah sebesar Rp.1.820.500.000,- (satu miliar delapan ratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat maupun Turut Tergugat, serta replik dari Penggugat dan Duplik dari Tergugat diketahui bahwa pokok permasalahan yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah:

Penggugat berpendirian bahwa sejak Akta PPJB Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018 di tanda tangani, sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan kewajibannya membayar harga tanah berikut bangunan SHM Nomor 367/Kebon Sirih atas nama Penggugat sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 kepada Penggugat ;

Sedangkan Tergugat berpendirian bahwa Tergugat telah membayar lunas terhadap harga obyek Pengikatan Jual-Beli sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018, kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

1. Tanggal 26 Oktober 2018 RTGS dari Rekening BRI Sri Astuti ke Rek BCA Csun Eddy Tedjakumala dengan nomor rekening 2411183175 senilai

Hal 25 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai pelunasan dan sekaligus pembatalan PPJB sebelumnya antara Nyonya Sarah Awath Toekan dengan Csun Eddy Tedjakumala;

2. Tanggal 26 Oktober 2018 RTGS dari Rekening BRI Sri Astuti ke Rekening BCA Deddy Achmad Djoenaid Toekan, Nomor Rekening 5790211504 sebesar Rp. 346.250.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Tanggal 26 Oktober 2018 Transfer dari Rekening Mandiri Sri Astuti ke Rekening Mandiri Remy Suraadiningrat, nomor rekening 1640000878266 sebesar Rp. 103.750.000,- (seratus juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Tanggal 1 November 2018 RTGS dari Rekening BRI Astari Karina Ajani ke Rekening BCA Deddy Achmad Djoenaid Toekan, nomor Rekening 5790211504 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Tanggal 2 November 2018 dari Rekening Mandiri Sri Astuti ke Rekening Mandiri Remy Suraadiningrat, nomor rekening 1640000878266 via ATM sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai biaya pengurusan sertipikat;

Menimbang, bahwa setelah diketahui pokok permasalahan yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat, yang perlu dibuktikan adalah:

- Apakah benar Penggugat dan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Akta PPJB Nomor 881, tanggal 25 Oktober 2018, dan
- Apakah benar sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan oleh Penggugat, Tergugat belum membayar harga tanah berikut bangunan sesuai Akta PPJB Nomor 881, tanggal 25 Oktober 2018; sehingga oleh karenanya Akta PPJB Nomor 881 tersebut harus dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat maupun Turut Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR., Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan kepada Tergugat dan Turut Tergugat juga wajib membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10;

Hal 26 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 367 atas nama Sarah Awath Toekan. Bukti tersebut membuktikan bahwa benar Sarah Awath Toekan tercatat sebagai pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Kelurahan Kebon Sirih, setempat dikenal sebagai Jalan Kali Pasir, No. 54 RT/RW 015/08;

Selanjutnya bukti P-2 berupa fotocopy sesuai asli Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881, tanggal 25 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn. Notaris di Tangerang. Bukti tersebut membuktikan bahwa pada tanggal 25 Oktober 2018, Sarah Awath Toekan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Kali Pasir, No. 54 RT/RW 015/08, berkehendak menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Astari Karina Ajani. Jual beli tersebut akan segera dilaksanakan setelah Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTP) telah dibayar lunas oleh masing-masing pihak kepada instansi yang berwenang ;

Kemudian bukti P-3 adalah Kwitansi bukti pembayaran biaya Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 881, tanggal 25 Oktober 2018, antara Hj. Sarah Awath Toekan dengan Astari Karina Ajani, tertanggal Tangerang, 1 Desember 2020, dari Sarah Awath Toekan kepada Octariana Wulandari pegawai Kantor Notaris/PPAT H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn. Bukti ini membuktikan bahwa Hj. Sarah Awath Toekan pada tanggal 25 Oktober 2018 telah membayar biaya Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 881 ke kantor Notaris H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn ;

Selanjutnya bukti P-4 adalah fotocopy dari fotocopy Surat Perjanjian tanggal 5 Oktober 2018 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Astari Karina Ajani dan Deddy Achmad Djoenaid T;

Kemudian bukti P-5 berupa fotocopy dari fotocopy Surat Perjanjian tanggal 10 Oktober 2018 yang juga dibuat dan ditanda tangani oleh Astari Karina Ajani dan Deddy Achmad Djoenaid T.

Menimbang, bahwa sesuai dengan apa yang dapat dibaca berdasarkan bukti P-4, diketahui bahwa Deddy Achmad Djoenaid T. (sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian) membutuhkan dana talangan dari Astari Karina Ajani (selaku Pihak Pertama) sebesar Rp.1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), yang oleh Deddy Achmad Djoenaid T akan dibayar kembali paling lambat pada tanggal 8 November 2018. Demikian pula bahwa sesuai dengan apa yang diuraikan dalam bukti P-5, diketahui bahwa Deddy Achmad Djoenaid T. (sebagai Pihak Kedua dalam Perjanjian) membutuhkan dana talangan dari

Hal 27 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Astari Karina Ajani (selaku Pihak Pertama) sebesar Rp.2.327.380.000,- (dua miliar tiga ratus dua puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah), dengan ketentuan dana tersebut harus dikembalikan paling lambat tanggal 21 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis bukti P-4 dan P-5 tersebut ternyata berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dan juga tidak didukung dengan alat bukti lain, maka bukti-bukti tersebut tidak memiliki nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-6 adalah *Somasi* ke-1, tertanggal 6 Desember 2019 dari Astari Karina Ajani dan Sri Astuti yang ditujukan kepada Deddy Mochamad Djoenaid T.

Menimbang, bahwa sesuai dengan apa yang dapat dibaca berdasarkan bukti tersebut, diketahui bahwa pada tanggal 6 Desember 2019 Astari Karina Ajani dan Sri Astuti memberikan peringatan kepada Deddy Mochamad Djoenaid T, yang isi pokoknya Deddy Mochamad Djoenaid T dimohon kehadirannya di rumah Astari Karina Ajani dan Sri Astuti pada tanggal 16 Desember 2019 guna membicarakan penyelesaian perhitungan pengembalian modal dan fee, karena kewajiban Deddy Mochamad Djoenaid T tidak dilaksanakan sesuai kesepakatan tanggal 29 Maret 2019 ;

Selanjutnya bukti P-7 berupa *Somasi* 2, tertanggal 20 Desember 2019 dari Astari Karina Ajani dan Sri Astuti ditujukan kepada Deddy Mochamad Djoenaid T, yang isi pokoknya: karena berdasarkan kesepakatan perhitungan pengembalian modal dan fee pada tanggal 29 Maret 2019 tetap tidak dilaksanakan, maka Deddy Mochamad Djoenaid T dimohon kehadirannya di rumah Astari Karina Ajani dan Sri Astuti pada tanggal 6 Januari 2020 guna membicarakan penyelesaiannya ;

Kemudian bukti 8 berupa Peringatan Terakhir dari Astari Karina Ajani dan Sri Astuti ditujukan kepada Deddy Mochamad Djoenaid T, yang inti pokoknya berupa pemberitahuan, bahwa “karena kelalaian Deddy Mochamad Djoenaid T melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada *Somasi* 1 dan *Somasi* 2 mengakibatkan Deddy Mochamad Djoenaid T wajib membayar per tanggal 25 Oktober 2020 kepada Astari Karina Ajani dan Sri Astuti sebesar

Rp.5.554.253.139,54 (lima miliar lima ratus lima puluh empat juta dua ratus lima puluh tiga seratus tiga puluh sembilan rupiah lima puluh empat sen)” ;

Menimbang, bahwa sama halnya dengan bukti P-4 dan P-5; bukti P-6 sampai dengan bukti P-8, tersebut juga hanya berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dan juga tidak didukung oleh bukti lain;

Hal 28 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.

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

maka bukti yang demikian tidak memiliki kekuatan pembuktian dan layak untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-9 adalah Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 881, tanggal 25 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan didapan H.R. Remy Suraadiningrat, SH., MH, M.Kn. Notaris di Tangerang, bukti P-9 tersebut ternyata identik dengan bukti P-2 yang telah diajukan sebelumnya. Pada bukti tersebut pada halaman sampulnya terdapat tulisan tangan, dikutip: **Catatan: Jual beli hanya dibuat Rp.1.650.000.- untuk menghindari pajak;*

Bahwa terhadap kalimat yang terbaca "*Jual beli hanya dibuat Rp.1.650.000.- untuk menghindari pajak;*" Penggugat tidak mengetahui maksud dan tujuan catatan tersebut;

Selanjutnya bukti P-10 adalah berupa fotocopy sesuai asli Surat Nomor: HP.03.03/ 003-31.71/XI/2020, tanggal 25 November 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, perihal: Permohonan Pemblokiran, yang ditujukan kepada Akmalsyah & Co Attorney & Legal Consultant. Bukti tersebut menjelaskan bahwa permohonan Pemblokiran yang diajukan oleh Akmalsyah & Co Attorney & Legal Consultant telah dicatatkan pada Daftar Isian yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti tertulis bertanda T-1 sampai dengan T-18 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: Edward Mahulette dan Octariana Wulandari;

Menimbang, bahwa bukti T-1 adalah berupa Fotocopy sesuai asli Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 881, tanggal 25 Oktober 2018. Bukti tersebut ternyata identik dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu P-2:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis pertimbangan dalam mempertimbangkan bukti P-2, bahwa bukti P-2 yang identik dengan T-1 tersebut membuktikan bahwa pada tanggal 25 Oktober 2018, Sarah Awath Toekan sebagai pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Kali Pasir, No. 54 RT/RW 015/08, berkehendak menjual tanah dan bangunan miliknya itu kepada Astari Karina Ajani. Jual beli tersebut akan segera dilaksanakan setelah Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTP) telah dibayar lunas oleh masing-masing pihak kepada instansi yang berwenang. Bahwa keberadaan bukti T-1 dan/atau P-2 tersebut juga didukung oleh keterangan saksi Edward Mahulette, yang dalam kesaksiannya menerangkan, bahwa Saksi mengetahui dan menyaksikan pada saat Penggugat (Sarah Awath Toekan) dan Tergugat (Astari Karina Ajani) tanda tangan di Notaris (Turut Tergugat). Pada saat itu Penggugat sebagai

Hal 29 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual hadir didampingi oleh Deddy Achmad Djoenaid T, anak kandung Penggugat yang bertindak mewakili dan mendampingi Penggugat dan Tergugat sebagai Pembeli juga hadir;

Bahwa keterangan saksi Edward Mahulette tersebut juga sinkron dengan keterangan Octariana Wulandari, Staf pada Kantor Notaris HR. Remy Suradiningrat, S.H., M.H., M.Kn. yang menerangkan, bahwa Saksi mengetahui adanya penanda tangan pengikatan jual – beli antara Ibu Sarah Awath Toekan (Penggugat) dengan Ibu Astari Karina Anjani (Tergugat). Pada saat penanda tangan Akta Penggugat dalam keadaan sehat dan didampingi oleh anaknya yang bernama Deddy (alm.) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-2 adalah fotocopy sesuai asli Slip Pengiriman Uang melalui BRI Cabang Cut Mutiah, tanggal 26-10-2018, dari Sri Astuti ke rekening Bank BCA a/n. Csun Eddy Tedjakumala dengan rekening nomor: 2411183175 sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah), untuk mengambil Sertifikat HGB yang ada di tangan Csun Eddy Tedjakumala. Bukti tersebut membuktikan bahwa pada tanggal 26-10-2018 Sri Astuti menstransfer uang sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) kepada Csun Eddy Tedjakumala ;

Kemudian bukti T-3 adalah berupa fotocopy sesuai asli Slip Pengiriman Uang dari Sri Astuti melalui BRI Cabang Cut Mutiah, tanggal 26-10-2018 ke rekening nomor 5790211504 a/n. Deddy Achmad Djoenaid T. sebesar Rp.346.250.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Bukti tersebut membuktikan bahwa pada tanggal 26-10-2018 Sri Astuti telah mentransfer uang sebesar Rp. 346.250.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada qq. Deddy Achmad Djoenaid T. (anak kandung Penggugat) yang saat itu ikut hadir dihadapan Notaris sebagai pembayaran obyek Pengikatan sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 881 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-4 adalah tindakan Aplikasi Setoran Bank Mandiri tanggal 26-10-2018, yaitu pengiriman uang sebesar Rp.103.750.000,- (seratus tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dari Sri Astuti ke rekening Bank Mandiri nomor: 164 000 878 266 a/n Suraadiningrat. Bukti tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah membayar biaya Akta Pengikatan Jual Beli No. 881;

Kemudian bukti T-5 berupa fotocopy dari fotocopy Slip Pengiriman Uang melalui Bank BRI Cabang Cut Mutiah dari Astari Karina Ajani sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang ditransfer melalui rekening qq Deddy Achmad Djoenaid T. sesuai permintaan Penggugat untuk mengurus syarat-syarat agar dapat dilakukan penanda tangan Akta Jual Beli ;

Hal 30 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.

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

Selanjutnya bukti T-6 berupa Print out bukti transfer Bank Mandiri Rekening: 1420007012403 a/n. Sri Astuti ke Bank Mandiri a.n Remy Suraadiningrat Nomor Rekening 164 0000 878 266, sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai biaya untuk peningkatan SHGB yang sudah mati untuk ditingkatkan menjadi SHM ;

Menimbang, bahwa apabila mencermati dari apa yang dapat dibaca berdasarkan bukti T-3 sampai T-6, yang masing-masing berupa bukti transfer/pengiriman dana dari Tergugat sebagai pembayaran atas pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018, diketahui bahwa transfer-transfer dana dari Tergugat tersebut tidak ada satupun yang secara langsung ditransfer/diterimakan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena berdasarkan kenyataan Penggugat tidak pernah menerima secara langsung pembayaran obyek Pengikatan Jual Beli dari Tergugat, maka adalah wajar dan beralasan apabila Penggugat berpendirian bahwa sejak Akta PPJB Nomor 881 di tanda tangani sampai dengan gugatan diajukan, Pergugat sama sekali tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena transfer-transfer dana dari Tergugat yang dimaksudkan untuk membayar obyek Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Nomor 881 tanggal 25 Oktober 2018, tidak ada satupun yang langsung ditransfer/diterimakan kepada Penggugat, melainkan masing-masing ditransfer melalui Deddy Achmad Djoenaid T. (anak kandung Penggugat) dan Csun Eddy Tedjakumala (pemegang HGB lama), maka keberadaan Deddy Achmad Djoenaid T. dan Csun Eddy Tedjakumala dalam perkara *a quo* sangat penting untuk dihadirkan; dan karena sangat penting dan urgennya keberadaan Deddy Achmad Djoenaid T. dan Csun Eddy Tedjakumala dalam perkara *a quo* maka keduanya harus ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat. Karena hanya dari Deddy Achmad Djoenaid T. dan Csun Eddy Tedjakumalalah yang dapat menerangkan dan menjelaskan, mengapa uang pembayaran Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Nomor 881, tanggal 25 Oktober 20 antara Penggugat dengan Tergugat tersebut mesti dibayarkan kepada Csun Eddy Tedjakumala dan Deddy Achmad Djoenaid T., tidak langsung ditransfer/ diayarkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tanpa ditariknya Csun Eddy Tedjakumala dan Deddy Achmad Djenaid T sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* menjadikan gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat kurang pihak maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Hal 31 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.

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 oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, maka wajar dan beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap bukti-bukti selebihnya, baik bukti-bukti Tergugat maupun dari Turut Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Memperhatikan ketentuan Pasal 163 jo. Pasal 132 ayat (1) HIR., dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp.1.070.000,- (satu juta tujuh puluh ribu rupiah) .-

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari : Selasa, tanggal 21 Juni 2022, oleh Kami : **Purwanto, SH.MH.** sebagai Ketua Majelis, **Saptono Setiawan, SH.MH.**,

Hal 32 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.

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

dan **Bintang AL., SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst., tertanggal 02 Agustus 2021, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Selasa, Tanggal 05 Juli 2022**, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **Widia Fitrianti, SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara sistem elektronik dan telah dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. **Saptono Setiawan, SH.MH.**

Purwanto, SH.MH.

2. **Bintang AL., SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

Widia Fitrianti, SH.

Biaya-biaya :

Pnbp	Rp.	30.000,-
Proses Perkara	Rp.	150.000,-
Panggilan	Rp.	850.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	20.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	10.000,-

Hal 33 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.



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

Jumlah

Rp. 1.070.000,-
(satu juta tujuh puluh ribu rupiah)

Hal 34 dari 34 Halaman Putusan Perdata No.699/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst.

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)