



P U T U S A N

Nomor 485/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

NY.LILIK HARIATI TJAKASANA, bertempat tinggal di .Jalan Pademangan I,GG.17,RT,015 Rw.003, Kelurahan Pademangan, Jakarta utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ery Kustriyah, S.H, Rachmat Sumantri, S.H, Asep Harry Kustantiyo, S.H Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Ery Bambang, S.H & Associates, beralamat di Jalan PDK Dahlia Nomor 4 Rempoa Permai, Bintaro, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

LAWAN

TJENDRA KOSIM, bertempat tinggal di.Jalan Pulau Matahari B.6 No.12 A Rt.017 Rw.009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rosmeywaty, S.H., M.H, Sari Maria Jayani, S.H., M.H, Supriyadi Sebayang, S.H Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Rosmeywaty, S.H., M.H & Associates yang beralamat di Puri Niaga III Blok M8 Nomor 32 F & G, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

hal 1 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2016. yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal .24 Agustus 2016 dalam Register Nomor 396/Pdt.G./2016/PN Jkt Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2013 **Penggugat** dan **Tergugat** telah membuat dan menandatangani Perikatan Jual Beli atas 19 bidang tanah sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013, dibuat dihadapan Amelia Jonatan Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Pengganti dari Ny. Ira Sudjono, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Magister Manajemen, Magister Psikologi, Notaris di Jakarta **(selanjutnya disebut Perjanjian)**.
2. Bahwa adapun tanah objek jual beli dalam Perjanjian yang dibeli oleh **Penggugat** adalah tanah milik **Tergugat** yang terdiri dari 19 bidang tanah, yaitu :
 - 2.1. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor : C 31 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sapi'i.berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.
 - 2.2. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 900 M2 (sembilan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor : C 31 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan

hal 2 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sawiyah;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sapi'i.
- berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.3. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Salihun;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.4. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.300 M2 (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip, Sapi'i, Sawiyah;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kamariyah;

hal 3 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.5. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun, Sapi'i, Sawiyah;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kamariyah;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.6. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.300 M2 (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip, Sapi'i, Sawiyah;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kamariyah binti saaba.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.



2.7. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 22 Kohir Nomor : C 32 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah ex a.n Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 19/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.8. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 22 Kohir Nomor : C 32 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 20/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.9. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.200 M² (seribu dua ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 22 Kohir Nomor : C 32 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

hal 5 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sapii;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah ex.a.n Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 21/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.10. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor : C 33 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sapii;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 22/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.11. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor : C 33 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sapii;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 23/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

hal 6 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



2.12. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor : C 33 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun, Sapi'i;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 24/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.13. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.700 M2 (seribu tujuh ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 16 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Saarip;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Abd. Gani.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 25/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.14. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.700 M2 (seribu tujuh ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 18 Kohir Nomor : C 6 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan

hal 7 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun, Nurain;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Kamariyah, Saarip;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Kamariyah, laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said, Abd. Gani.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 26/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

- 2.15. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 19 Kohir Nomor : C 24 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah salihun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah a.n. Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 27/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

- 2.16. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Munirah/Abd. Gani;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Hasbi;

hal 8 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Moh. Said;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 28/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.17. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Moh Said;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Moh. Said;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said.

Sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 29/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

2.18. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Moh Said;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 30/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

hal 9 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



2.19. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun Mail;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saarip bin Katarudin;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hasbih bin Saaba;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Salihun bin Mail.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 31/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

Selanjutnya atas 19 bidang tanah tersebut di atas disebut sebagai **tanah objek Sengketa**.

3. Bahwa berdasarkan **Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, Penggugat dan Tergugat** telah menyepakati dan mengikatkan diri bahwa harga untuk seluruh tanah objek sengketa yang dijual oleh **Tergugat** kepada **Penggugat** adalah senilai Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), yang mana atas harga tersebut telah disepakati tidak akan berubah baik sekarang maupun kapanpun.
4. Bahwa untuk pembayaran atas pembelian tanah objek sengketa dimaksud, berdasarkan **Pasal 2 ayat 2 huruf a, b, c dan d Perjanjian, Penggugat** telah melakukan pembayaran sebanyak Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan perincian yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - a. Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dibayarkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat** sebagai uang muka pada saat penandatanganan Perjanjian, yang sekaligus merupakan tanda

hal 10 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



terima/kuitansi yang sah dari penyerahan dan penerimaan uang dimaksud.

- b. Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dibayarkan 1 minggu setelah pembayaran tahap pertama, dilakukan pada tanggal 22 Januari 2013 dengan cara ditransfer ke rekening **Tergugat**.
- c. Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dibayarkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat** setelah pembayaran tahap 2 yaitu pada tanggal 22 Februari 2013 dengan cara ditransfer ke rekening **Tergugat**.

Bahwa selanjutnya untuk sisa pembayaran Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), telah disepakati dalam **Pasal 2 ayat 2 huruf d Perjanjian** setelah sertifikasi selesai dan penandatanganan akta jual beli.

- 5. Bahwa dalam **Pasal 6 Perjanjian**, disebutkan biaya yang timbul sehubungan dengan perjanjian tersebut, menjadi beban dan tanggungan: Sertifikasi menjadi beban **Tergugat**, balik nama keatas nama **Tergugat** menjadi beban **Tergugat**, pajak bumi dan bangunan (PBB) dari awal sampai dengan penandatanganan Akta jual beli ke atas nama **Penggugat** menjadi beban **Tergugat**, pajak penjual (SSP) untuk proses balik nama ke atas nama **Penggugat** menjadi beban **Tergugat**, pajak pembeli (BPHTB), namun hampir 3,5 tahun **Tergugat** tidak menyelesaikan dan menjalankan perjanjian tersebut.
- 6. Bahwa **Penggugat** telah mengundang **Tergugat** melalui surat panggilan 3 (tiga) kali untuk menghadiri mediasi didepan Camat Kepulauan Tidung dan lurah setempat, namun **Tergugat** menolak dan tidak mau menghadiri pertemuan tersebut.
- 7. Bahwa setelah **Penggugat** melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik dengan melakukan pembayaran sebagaimana angka 4 tersebut di atas, ternyata **Tergugat** sama sekali tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengurusan sertifikasi dan membuat Akta Jual Beli antara **Penggugat** dan **Tergugat** sesuai dengan yang telah disepakati, bahkan **Tergugat** terkesan sengaja untuk membuat agar Perjanjian yang telah disepakati tersebut menjadi terbengkalai, padahal **Tergugat** berdasarkan

hal 11 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Perjanjian memiliki waktu 2 (dua) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian yakni tanggal 11 Maret 2013 berkewajiban untuk melakukan pembalikan nama atas tanah objek sengketa, termasuk pengurusan Akta Jual Beli.

8. Bahwa tindakan **Tergugat** yang tidak mau melaksanakan isi Perjanjian untuk mengurus pembalikan nama atas tanah objek sengketa, menerima pembayaran dan membuat / menandatangani Akta Jual Beli dengan **Penggugat** jelas telah menimbulkan kerugian bagi **Penggugat**, karena hal tersebut telah menyebabkan semakin terbengkalainya proses pelaksanaan Perjanjian, serta menyebabkan tidak adanya kepastian mengenai kelanjutan proses jual beli atas tanah objek sengketa.

Hal tersebut telah membuktikan bahwa **Tergugat** nyata-nyata telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi atas Perjanjian yang telah disepakati dan sekaligus menunjukkan bahwa **Tergugat** memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi Perjanjian.

9. Bahwa akibat perbuatan **Tergugat** yang lalai untuk membayar semua kewajiban perpajakan maupun administrasi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga **Tergugat** harus membayar PBB sejak tahun 1996 hingga gugatan ini diajukan tahun 2016. dan **Tergugat** juga telah dipanggil oleh pihak Notaris untuk menyelesaikan masalah ini, namun dihiraukan dengan tidak mau hadir dan sulit dihubungi.

10. Bahwa berkaitan dengan tanah objek sengketa, dikhawatirkan **Tergugat** secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan **Penggugat**, **Tergugat** akan mengalihkan dan/atau melakukan perikatan lainnya dengan pihak lain selain **Penggugat**, yang tentu saja hal tersebut merupakan tindakan yang melanggar Perjanjian dimana **Tergugat** wajib menjual dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada **Penggugat**.

Bahwa oleh sebab itu, perjanjian jual beli dan atau perikatan lainnya kepada pihak lain selain **Penggugat** sepanjang menyangkut 19 bidang tanah obyek perjanjian / tanah objek sengketa, mohon dinyatakan tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum, sehingga harus tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

hal 12 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka adalah adil dan tepat menurut hukum jika **Penggugat** menuntut **Tergugat** agar segera memenuhi dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian, dan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum dengan menyatakan bahwa **Penggugat** adalah pembeli yang beritikad baik dan sebagai pemilik yang sah atas 19 bidang tanah objek perjanjian / tanah objek sengketa pada saat pelunasan sisa pembayaran dilakukan oleh **Penggugat**;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti otentik, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan agar putusan perkara ini dinyatakan sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (**Uit voerbaar bij voorraad**).
13. Bahwa, untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap 19 bidang tanah objek Perjanjian/tanah objek sengketa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013, dibuat dihadapan Amelia Jonatan Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Pengganti dari Ny. Ira Sudjono, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Magister Manajemen, Magister Psikologi, Notaris di Jakarta adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa **Tergugat** telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan bahwa **Penggugat** adalah Pembeli yang beritikad baik;

hal 13 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



5. Menyatakan bahwa pembayaran uang sebanyak Rp1.000.000.000,-- (satu milyar rupiah) yang diterima oleh **Tergugat** dari **Penggugat** adalah merupakan bagian dari pembayaran untuk tanah objek sengketa yang keseluruhannya disepakati sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum **Tergugat** untuk segera melanjutkan/melaksanakan proses jual beli tanah objek sengketa dengan **Penggugat** dan memenuhi seluruh kewajiban yang sudah dibuat dan disepakati bersama **Penggugat** sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013, termasuk diantaranya pembayaran yakni Sertifikasi tanah, balik nama, pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penjual (SSP) untuk proses balik nama ke atas nama **Penggugat** menjadi beban **Tergugat**, pajak pembeli (BPHTB); selambat-lambatnya 10 hari (sepuluh hari) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan **Penggugat** sebagai Pemilik Sah atas 19 (sembilan belas) bidang tanah objek Perjanjian, yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, Kepulauan Seribu;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah objek sengketa yaitu :
 - 8.1. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor : C 31 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sapi'i.

hal 14 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 13/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.2. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 900 M² (sembilan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor : C 31 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sawiyah;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Sapi'i.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 14/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.3. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M² (dua ribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Salihun;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 15/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.4. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di
hal 15 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip, Sapi'i, Sawiyah;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saridun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kamariyah;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.5. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun, Sapi'i, Sawiyah;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kamariyah;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 17/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.6. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.300 M2 (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip, Sapi'i, Sawiyah;

hal 16 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Kamariyah binti saaba.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 18/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.7. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.500 M2 (seribu lima ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 22 Kohir Nomor : C 32 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah ex a.n Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 19/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.8. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.300 M2 (dua ribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 22 Kohir Nomor : C 32 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 20/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.9. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.200 M2 (seribu dua ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 22 Kohir Nomor : C 32 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sapii;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah ex.a.n Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 21/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.10. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor : C 33 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 22/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.11. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor : C 33 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI
hal 18 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sapii;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 23/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.12. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor : C 33 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun, Sapi'i;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 24/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.13. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.700 M2 (seribu tujuh ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 16 Kohir Nomor : C 40 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Nuraini/Saarip;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Abd. Gani.

hal 19 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 25/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.14. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.700 M2 (seribu tujuh ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 18 Kohir Nomor : C 6 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun, Nurain;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Kamariyah, Saarip;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Kamariyah, laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said, Abd. Gani.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 26/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.15. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 19 Kohir Nomor : C 24 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Timut : Berbatasan dengan tanah salihun;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah a.n. Hasbi.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 27/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

hal 20 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



8.16. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 2.100 M2 (dua ribu seratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Munirah/Abd. Gani;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Moh. Said;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 28/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.17. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Moh Said;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Moh. Said;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said.

Sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 29/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.18. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan



Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Moh Said;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Moh Said.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 30/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

8.19. Sebidang tanah bekas milik adat seluas kurang lebih 1.800 M2 (seribu delapan ratus meter persegi) berdasarkan persil Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor : C 75 Pulau Tidung Besar, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Kepulauan Seribu, Desa Pulau Tidung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Salihun Mail;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Saarip bin Katarudin;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hasbih bin Saaba;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Salihun bin Mail.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 31/JB/MA/1994 tanggal 05 September 1994 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, Camat di Kepulauan Seribu.

9. Menghukum **Tergugat** dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan segera menyerahkan secara baik-baik tanpa beban apapun juga kepada **Penggugat**;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan Peninjauan Kembali (**uit voerbaar Bij Vooraad**).
11. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya Perkara

hal 22 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil- dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi selayaknya ditolak (**Niet Ontvankelijk Verklaard**) karena gugatan yang diajukan bersifat Prematur yang berlandaskan itikad baik dan dipaksakan;
 - 2.1. Alasan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak karena gugatan yang diajukan bersifat Prematur yang berlandaskan itikad baik dan dipaksakan, adalah sbb :
 - 1) Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum memenuhi unsur tenggang waktu untuk diajakannya gugatan ini kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Megeri Jakarta Utara sebab persepsi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang Ingin menjadikan Pengadilan sebagai benteng terakhir dari keadilan untuk kepentingannya adalah keliru karena upaya hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini sudah mengabaikan hak - hak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bertitikad baik yangtelah menyerahkan seluruh urusannya kepada kuasa hukumnya dari LembagaBantuan Hukum Missi Recclassering Republik Indonesia (LMR-RI) berdasarkan surat kuasa khusus No:06/SK.PDT/LHT- JDR/LMR-R/II/2014 tanggal 14 Februari 2014, dimana pengurusan jual beli yang menjadi objek sengketa saat ini (jual beli tanah di pulau Tidung kepulauan Seribu) yang diurus dikantor Notaris Ira Soedjono (Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru dimulai 1 kali pertemuan untuk menuju membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

hal 23 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



sampai saat ini Deium ainyataKan seiesai/final (masih menggantung atas apa yang sudah diperjanjikan dan disanggupi sendiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beserta Notaris yang ditunjuknya yakni Notaris & PPAT Ira Soedjono,SH.M.Kn) yakni belum pernah sama sekali dipenuhinya permintaan kuasa hukum Pemilik Tanah/Penjual (sekarang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) mengenai hal yang paling pokok dan paling penting yang diminta Kuasa hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yakni:

"adanya permintaan untuk mendapatkan data-data dan surat-surat yang terkait dengan pengikatan jual beli antara pemilik tanah /Penjual (sekarang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi) dengan Pembeli (sekarang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi) sebagaimana tertera dalam surat **yang diayangkan oleh kuasa hukumnya itu pada tanggal 1 April 2014** dengan surat No:01/EXTERN/PDT/LMR-RI/JDR/IV/2014 berdasarkan surat kuasa No:07/SK.PDT/LHT-JDR/LMR-IV/2014 tanggal 24 Maret 2014 yang sudah disampaikan kepada Kantor Law Office Putra Kabari, Rosmeywaty.& Associate **selaku Kuasa Hukum Tjandra Kosim pada saat itu (sekarang Penggugat** Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan tembusan kepada Notaris Ira Soedjono SH.M.Kn, yang surat tersebut sudah diterima secara sah.

Terlebih lagi hingga sampai saat ini sudah memasuki masa tunggu lebih dari 2 tahun 4 bulan (Terhitung sejak tanggal 1 April 2014 sampai dengan tanggal gugatan ini diajukan tgl 23 Agustus 2016) belum pernah ada satupun yang dipenuhi atas permintaan resmi tersebut, atau diberitahukan secara lisan atau ditanggapi secara tertulis, atau diperlihatkan secarik suratpun baik kepada **kuasa** Hukumnya maupun kepada Pemilik **tanah**/Penjual (sekarang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), bahkan tidak pernah sama sekali terdengar sudah ada Akta yang terbit sebagaimana disebutkan dalam gugatan yakni: AKTA PERJANJIAN PENDAHULUAN NO;20 TANGGAL 11 JANUARI 2013, yang **diterbitkan oleh Notaris Amelia Jonatan, SH.M.Kn Notaris Pengganti** Ira Soedjono,

hal 24 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



SH.M.Kn." apalagi untuk memberikan "SALINANNYA" yang juga seharusnya ada haknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkannya.

Perbuatan mengabaikan hak-hak Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang memang secara sadar dilakukan dengan kelalalan yang dlsengaja dari perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun dari Pejabat Notaris Ira Soedjono,SH.M.Kn secara bersama - sama sengaja mengabaikan, tidak memperhatikan dengan seksama isi surat No: 01/EXTERN/PDT/LMR- RI/JDR/IV/2014 tanggal 1 April 2014 tersebut bahkan tidak mengindahkannya yang diduga kuat dalam Surat Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 tersebut patut diduga kuat adalah " AKTA FIKTIF" sebab dalam peneribitannya diduga kuat adanya unsur penipuan dan keterangan palsu atas hak-hak Tergugat Konvensi/Penggugat **Rekonvensi** dan penggelapan atas *anah **hak orang lain** yang **termuat dalam Akta**.

Oleh karena itu gugatan yang bersifat prematur ini dan dilandasi pada Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang mengatur tentang jual beli tanah yang dibuat dengan cara itikad tidak jujur, diduga **adanya penipuan dan dipaksakan haruslah ditolak mengacu kepadaPutusanMahkamah Agung MA. 6-8-1973 no.663 K/Sip/1971 (Y.I.IV/1973 muka 58) Kamus Yurisprudensi dan Beberapa Pengertian Hukum Acara Perdata**, menyebutkan ;

"Jual bell tanah dengan itikad tidak jujur dinyatakan batal meskipun telah memenuhi prosedur perundang- undarigan Agraria"

2.2. Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima karena Kabur, Tidak Jelas (**Obscuur Libel**), **mengenai subjek dan objek gugatan, yang dijelaskan dibawah ini:**

1) Dalam gugatan tidak Jelas yang menjadi objek Gugatan.

Penggugat dalam Perihal Gugatan nya tidak menyebutkan secara jelas dan tegas **Gugatan jenis apa** yang diajukan? Oleh karena itu berdasarkan

hal 25 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Putusan MA RX No.565 K/Sip/1973, Tgl 21 A9USHIS1974, secara jelas tegas**menyatakan**:"Kalau objek gugatan tidak Jelas.maka gugatan tidak dapat**diterima**".Mohon Majelis Hakim memperhatikan betul prinsip dan syarat formal suatu gugatan tersebut sebagaimana idealnya sebuah gugatan diajukan, harus **menyebutkan secara jelas dalam suatu gugatan perkara perdata pada umumnya**; Wanprestasi kah? Perbuatan Melawan Hukum kah?Perbuatan cederai janji kah ? atau gugatan apa?dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyebut Perihal mengenai apa gugatannya dalam Posita, dimana dalam Positanya tidak dijelaskan apa bentuk gugatannya.

Tau-tau muncul dalam "petitum" menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah wanprestasi. Jadi dalail posita dengan petitum tidak sinkron jadi gugatan penggugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Selain itu antara Posita dan Petitum gugatan tidaklah sinkron sebab didalam poin 6 Petitum gugatan dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta kepada Majelis hakim untuk "menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat **Rekonvensi untuk segera melanjutkan/melaksanakan proses jual beli tanah objek** sengketa dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pendahuluan untuk melakukan Ikatan Jual beli No.20 tanggal 11 Januari 2013 " adalah **gugatan yang tidak dapat diterima menurut Putusan Mahkamah Aauna tanacial 26-2-1979 No.1079 K/Sip/1973 (Y.I. 1978 muka 182. Buku Yurisprudensi dan beberapa pengertian Hukum Acara Perdata Hal 247) yang berbunyi :**

" Gugatan Pemenuhan isi Perjanjian Tidak **dapat** diterima, dalam hal Tergugat telah membawa dirinya ke daiam keadaan. tidak mampu untuk menyerahkan benda yang diperjanjikan-sehingga menurut psl 1236 BW tergugat wajib membayar ganti rugi- tapi Penggugat tidak menuntut pembatalan perjanjian dan pembayaran ganti rugi (jadi semata-mata menuntut agar Tergugat melaksanakan **apa yang telah diperjanjikan**).

hal 26 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



2) Dalam Gugatan terdapat kekurangan Subyek

Dalam gugatan perkara nomor : 396/Pdt/2016 PN. Jkt Utr terdapat kekurangan subjek Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dimana seharusnya ikut ditarik sebagai pihak tergugat dalam konvensi, yakni :

Turut Tergugat I : Notaris Ira Sudjono, S.H,M.Kn.M.Hum.M.Kn.M.M.M.si selaku penanggung jawab kantor notaris dan PPAT yang ditunjuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebab Notaris Ira Soedjono adalah selaku Notaris yang menunjuk Notaris Pengganti Amelia Jonatan sehingga turut bertanggungjawab atas terbitnya Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 Tanggal 11 Januari 2013 yang tidak diakui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun kuasa hukumnya dari LMR-RI.

Disamping itu Notaris Ira Sudjono,SH.M.Knpatut diduga Kuat memegang seluruh dokumen asli surat-surat tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi **sebanyak 18 (delapan belas) bundel tanpa alasan yang kuat sebab surat-surat tanah** tersebut semula berada dalam gadai pihak ketiga, yang sampai saat ini tidak diberikan surat keterangan /tanda terima surat-surat Asli yang sudah melanggar prosedural administrasi kenotariatan karena antara terbitnya Akta dengan surat-surat Asli **tersebut saling terkait untuk bisa mengetahui sah tidaknya Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 tsb.**

Turut Tergugat II:Notaris Amelia Jonatan,SH.M.Kn selaku Pejabat Notaris yang menerbitkan Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang tidak **dlakul oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena memang Tergugat** Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak kenal dengan Notaris Amelia Jonatan, tidak pernah membuat dan menandatangani Akta dihadapan Notaris ybs dan tidak tahu ditempat kantor mana Akta tersebut dibuat sebagai objek sengketa gugatan ini.

3).Dalam gugatan Objek tanah yang disengketakan kabur:

hal 27 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Mengenai luas tanah yang dijual tidak sesuai dengan yang dimaksud oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dimana total luas tanah yang dijual adalah 31.200 M2 sedangkan total luas tanah dalam gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berlandaskan pada Akta Perjanjian Pendahuluan No: 20 tanggal 11 Januari 2013 dituliskan total luas tanah yang dijual 33.500 M2 (19 bidang) yang didalamnya terbawa hak tanah milik orang lain seluas 2.300 M2;

4) Penggugat dalam gugatan tidak memenuhi syarat formil

Seyogyanya dalam prakteknya, surat gugatan wajib diberi materai secukupnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak karena semestinya gugatan itu harus sejelas mungkin, tidak boleh kabur, atau samar-samar, baik subjek hukumnya, objek sengketa, maupun tentang apa yang dituntut oleh Penggugat. Vide DR. DJAMANAT SAMOSIR, S.H., M.H. HUKUM ACARA PERDATA Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata Halaman 52 (lima puluh dua) Paragraf ke 6 (enam), Penerbit Nuansa Aulia.

Setidak – tidaknya oleh karena Penggugat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam dalam perihal gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan tegas gugatan jenis apa yang diajukan, dengan demikian berdasarkan Putusan MA.I No.565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan; "Kalau objek gugatan tidak Jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

II. DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas ;
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya poin 1 s/d 13 (halaman 1 s/d 10) adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat

hal 28 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka dengan Ini Ttrgugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi perlu mengemukakan hal-hal yang sebenar-benarnya dalam hubungan hukum ini sebagai berikut :

2.1. Mengenai Hubungan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat dijelaskan dengan kronologis dibawah ini;

- 1) Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik tanah di Pulau Tidung Besar Kepulauan Seribu yang sudah dibelinya pada tahun 1994 berdasarkan surat-surat Girik dari masyarakat penggarap (surat Asli ada pada Notaris Ira Soedjono,SH.M.Kn), dengan Total Luas tanah + **33.800M2**, (Tiga puluh tiga ribu delapan ratus meter persegi sebelum dilakukan pengukuran) dan pembelian tanah tersebut telah dibayar Lunas oleh Tergugat Konvensi /Penggugat, Rekonvensi berdasarkan surat Pemyataan dari penggarap selaku penjual diatas kertas segel tanggal 23 Agustus 1994 (**Surat Asli ada pada Notaris Ira Soedjono,SH.M.Kn**).
- 2) Bahwa luas tanah yang dibeli Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi di Pulau Tidung Besar Kepulauan seribu yang dibelinya pada tanggal 23 Agustus tahun 1994 tersebut berdasarkan surat-surat Girik, diperolehnya dari masyarakat penggarap bernama :
 - I. Sebidang tanah denaan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor C.31**.vano dibelinya dari H.KASDI (Ahli waris Almarhum Sawiyah Bin Katarudin) dengan total luas tanah **2900 m2**.
 - II. Sebidang tanah dengan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor C.40**. yang dibelinya dari H.MOHAMAD SAID (Ahli waris Almarhum Salihun Bin Mail) dengan total luas tanah **8600 m2**.
 - III. Sebidang tanah dengan surat **girikNpmpr ; 13 D II Blok 20 Kohir Nomor Nomor C.32**,yang dibelinya dari ABDUL MURAD Ahli waris Almarhum Sapii Bin Katarudin) dengan total luas tanah **5000 m2**.
 - IV. Sebidang tanah dengan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor C,33** yang dibilinya dari ABDUL MURAD (Ahli wiris Almarhum Sapii Bin Katarudin) dengan total luas tanah **5100 m2**.

hal 29 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



- V. Sebidang tanah dengan surat Girik **Nomor : 13 D II Blok 16 Kohir Nomor C.40**, yang dibelinya dari H.MOHAMMAD SAID (Ahli waris Almarhum Salihun Bin Mail) dengan total luas tanah **1700 m2**.
- VI. Sebidang Tanah dengan surat Girik Nomor : **13 D II Blok 18 Kohir Nomor C.6**, dengan total luas tanah **1700 m2** dan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 19 Kohir Nomor C.24** dengan total luas tanah **1000 m2** yang dibelinya dari MUNTAKO (Ahli waris Almarhum Hasbi Saaba)
- VII. Sebidang tanah dengan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 14 Kohir Nomor C.75**, yang dibelinya dari ABDUL RASYAD (Ahli waris Almarhum Mohamad Said Bin Saaba) dengan total luas tanah **5500 m2**.
- VIII. Sebidang tanah dengan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 17 Kohir Nomor C.10**, yang dibelinya dari HAINIAH (Ahli waris Almarhum Nuraln Binti Naslmoen) dengan total luas tanah **2300 m2**.

Kemudian oleh camat Kepulauan seribu, Desa Pulau Tidung, dibuatkan 19 (Sembilan belas) Akte Jual beli atas tanah tersebut dipecah atas beberapa nama atas nama orang lain (sebagai nama pinjaman) yakni:

- I. **Tanah dengan** surat Girik Nomor : 13 D II Blok 23 Kohir Nomor **C.31**, dibuatkan menjadi **2 (dua) Akte Jual Beli (AJB)** sbb :
- AJB No: 13/JB/MA/1994 tgl 5 September 1994, luas tanah 2000m2: tercatat atas Nama HARDONO; dengan batas-batas:**
- Sebelah Utara : Berbatas dengan laut;**
 - Sebelah Timur ; Berbatas dengan tanah Saridun;**
 - Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Salihun;**
 - Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Sapi'I;**
- AJB No:14/JB/MA/1994 tgl 5 September 1994, luas tanah 900m2: tercatat atas Nama REBIN; dengan batas-batas : -Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah sawiyah; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Saridun; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Salihun; -Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Sapi'I;**

- II. Tanah dengan surat Girik Nomor : 13 D II Blok 20 Kohir Nomor C.40. yang** dibelinya dari H.MOHAMAD SAID (Ahli waris Almarhum Salihun Bin Mail)

hal 30 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



dengan total luas tanah 8600 m² dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi 4 (empat) Akta Jual Beli (AJB):

AJB No: 15/JB/MA/1994 tgl 5 September 1994, luas tanah

2000m²: tercatat atas Nama SUGENG RIYANTO. dengan batas-batas :

-Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah Salihun;

-Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Saridun;

-Sebelah Selatan: Berbatas dengan laut;

-Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Salihun;

- **AJB No: 16/JB/MA/1994 tgl 5 September 1994**, luas tanah **2300m²**;

tercatat atas Nama **SUKAMTO**: dengan batas-batas : -Sebelah Utara :

Berbatas dengan Saarip, Sapii, Sawiyah; -Sebelah Timur : Berbatas dengan

tanah Saridun; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Salihun; -Sebelah

Barat : Berbatas dengan tanah Kamariyah;

- **AJB No: 17/JB/MA/1994 tgl 5 September 1994** luas tanah **2000m²**: tercatat

atas Nama **MULYONO**: dengan batas-batas: -Sebelah Utara: Berbatas

dengan tanah Salihun; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Salihun; -

Sebelah Selatan; Berbatas dengan laut; -Sebelah Barat : Berbatas dengan

tanah Kamariyah;

- **AJB No: 18/JB/MA/1994 tgl 5 September**, luas tanah **2300m²**: tercatat atas

Nama **SUDARSIH**: dengan batas-batas: -Sebelah Utara : Berbatas dengan

Saariip, Sapi'i, Sawiyah; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Salihun;

Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Salihun; -Sebelah Barat : Berbatas

dengan tanah Kamariyah binti Sauha;

III. Tanah dengan surat Girik Nomor : 13 D II Blok 22 Kahir Nomor

C.32, seluas 5000 m² dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi 3

(Tiga) Akta Jual Beli sbb :

- **AJB No: 19 /JB/MA/1994 tgl 5 September 1994**, luas tanah **1500.m²**:

tercatat atas Nama **Ir.PENI S.PALUPI**; dengan batas-batas:

-Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah Sapi'i; -Sebelah Timur : Berbatas

dengan tanah Sawiyah; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Sapi'i; -

Sebelah Barat ; Berbatas dengan tanah Saarip AJB NO20/JB

hal 31 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



- **AJB No : 20/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **2300 m2**;
tercatatat **Nama LILIK HARIATI TJAKASANA**; dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

- **AJB No : 21/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **1200 m2**;

Tercatat **atas Nama LIANA FATMAWATI**; dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Ex Sawiyah;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Saarip;

IV. Tanah dengan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 21 Kohir Nomor C.33**

seluas 5100 m2, dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi 3 (tiga)

AKta Jual Beli sbb :

- **AJB No : 22/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **1000m2**;

Tercatat **atas Nama SONNY P. WENAS**; dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nurani/Hasbi;

- **AJB No : 23/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **2000m2**;

Tercatat **atas Nama SUPRIYONO RINO**; dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Saarip;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Sapi'i;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Saarip;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nurani/Hasbi;

- **AJB No : 24/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **2100**

m2;tercatat **atas Nama MARTHA GANDHITA DIAR**; dengan batas-batas

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Saarip
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Salihun,Sapi'i;

hal 32 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Salihun;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Nurani/Hasbi;

V. Tanah dengan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 16 Kohir Nomor C.40**, seluas 1700 m2, dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi 1 (Satu) Akta Jual Beli sbb :

- **AJB No : 25/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **1700 m2**;

Tercatat **atas Nama UDJET SETYANTO**; dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan laut;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Nurani/Hasbi;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Hasbi;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Abdul Gani;

VI. Tanah dengan surat Girik Nomor ; **13 D II Blok 18 Kohir Nomor C.6**, dengan total luas tanah **1700 m2** dan **surat Girik Nomor : 13 D II Blok 19 Kohir Nomor C.24** dengan total luas tanah **1000 m2**, dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi 2(dua) Akta Jual Beli sbb :

- **AJB No:26/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **1700 m2**:

tercatat **atas Nama JANNI ALBERT**; dengan batas-batas: -Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah Salihun,Nuraini; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah iyah,Saariip; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Kamariyah,/Laut; -Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Moh. Said,Abdul Gani;

- **AJB No:27/JB/MA/1994** tgl 5 September 1994, luas tanah **1000 m2**:

tercatat **atas Nama GATRUIDA MAGDALENA**; dengan batas-batas: - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah Saarip; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Salihun; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah laut; -Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Hasbi.

VII. Tanah dengan surat Girik Nomor : **13 D II Blok 14 Kohir Nomor C.75**, seluas **5500 m2**, dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi 3(Tiga) Akta Jual Beli sbb :

- **AJB No:28/JB/MA/1994** tgl 5 September, luas tanah **1900m2**: tercatat **atas Nama SUTRISNO PRIHARYOKO**; dengan batas-batas:

hal 33 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



- Sebelah Utara : Berbatas dengan Munirah/Abdul Gani; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Habi; -Seljelah Selatan: Berbatas dengan tanah Moh.Said; -Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Moh.Said;
- **AJB No:29/JB/MA/1994 tgl 5 September, luas tanah 1800m2:** tercatat atas Nama ASWIN PUTRA;dengan batas-batas: -Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah Moh. Said; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Hasbi; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Moh. Said; -Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Moh Said;
- **AJB No:30/JB/MA/1994 tgl 5 September, luas tanah 180Qm2:** tercatat atas Nama PRIHADI TRIYANTO;dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Berbatas dengan tanah Moh. Said;
 - Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Hasbi;
 - Sebelah Selatan : Berbatas dengan laut;
 - Sebelah Barat : Berbatas dengan tanah Moh. Said;

VIII. Tanah dengan surat Girik Nomor : 13 D II Blok 17 Kohir

Nomor C.10, seluas **2300 m2**, dibuatkan oleh camat Kepulauan Seribu menjadi I(Satu) Akta Jual Beli ,sbb :

- **AJB No:31/JB/MA/1994 tgl 5 September 1994, luas tanah 2300m2;** tercatat atas Nama **MUSRINGAH** ;dengan batas-batas:
sebelah Utara ; Berbatasan dengan tanah Salihun Mail; -Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Saarip bin KatarUdin; -Sebelah Selatan: Berbatas dengan tanah Hasbi Bin Saaba;

Bahwa benar Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi sepakat untuk menjual sebahagian tanah miliknya tersebut kepada Peggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hanya seluas 31.200 M2 (Tiga Puluh satu Ribu dua ratus meter persegi) tidak termasuk tanah surat Girik No:13DII Blok 18 Kohir No C.6 yang sudah terbit menjadi AJB Nomor : 26/JB/MA/1994.

- 3) .Bahwa atas kesepakatan harga jua! beli yang ditawarkan olehTergugat Konvensi / Peggugat Rekonvensi maka pada hari kamis tanggal 22 November 2012 sekitar jam 13.00 Wib telah tercapai penutupan harga

hal 34 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



dengan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dalam pertemuan di Indomaret Jl.Rawa Bokor Cengkareng Jakarta Barat,dengan harga jual beli bersih sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) dari penawaran harga pembukaan awal sebesar Rp.4.300.000.000 (Empat Milyar Tiga Ratus Juta);

- 4) Bahwa penutupan harga tersebut telah disepakati bahwasannya Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi menerima pembayaran bersih (net) tidak dibebankan biaya-biaya apapun berupa biaya pajak-pajak, biaya balik nama, biaya Akte Jual beli, biaya BPHTB, biaya pengukuran, biaya lain-lainnya;
- 5) Bahwa atas kesepakatan tersebut maka pada periodik bulan Januari & Februari 2013, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) dari rekening BCA ke rekening BCA Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Nomor rekening 04870046702 dengan cara dicicil:
 - Pada tanggal **14 Januari** 2013, melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
 - Pada tanggal 21 Januari 2013, melakukan pembayaran sebesar Rp.300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah) ;
 - Pada tanggal **22 Januari 2013**, melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Pada tanggal 25 Februari 2013, melakukan pembayaran sebesar Rp.300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah) ;

Dimana data-data pembayaran tersebut tidak sama dengan data Pembayaran yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 huruf a,b,c,dan d Surat Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Janurai 2013.;

- 6). Bahwa setelah pembayaran dilaksanakan maka renggugai Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama-sama melakukan rapat-rapat musyawarah untuk menyelesaikan secara teknis administrasi jual beli di **Kantor Notarls bersama Notarls Ira Soejono,SH,M.Kn Notarls** yang ditunjuk oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang dirangkum

hal 35 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



dalam Notulen rapat tanggal 16 July 2013 (Notulen Asli ada pada Notaris Ira Soedjono,SH.M.Kri) yang pada hari itu belum tercapai kesepakatan **final untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB);**

- 7). Bahwa pada tanggal 11 Februari 2014, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diundang dari Kuasa hukum untuk hadir pada hari Selasa tanggal 18 Februari 2014 di Kantor Notaris Ira Soejono,SH.M.Kndi Jl. Kemanggisan Raya No. 78 Jakarta Barat dengan agenda yang tidak jelas; Mengapa pada awal Penggugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi belum menunjuk kuasa hukumnya, yang bersangkutan menghadap sendiri Ke Notaris Ira Soedjono,SH.M.Kn selaku Notaris yang ditunjuk Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, semua berjalan baik. namun kemudian entah mengapa oleh kareria Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengundang Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi ke kantor Notaris Ira Sudjono dengan menggunakan kuasa hukum yang dinilai janggal, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mulai mirasa tidak nyaman oleh karenanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mau tidak mau pada waktu itu juga harus menunjuk kuasa hukum dari Lembaga Hukum Missi Reclassering Republik Indonesia dengan memberikan surat Kuasa dengan Nomor:06/SK,PDT/LMT-JDR/LMR-R/II/2014 tanggal 17 Februari__2014 untuk menghadiri undangan tersebut, karena selama waktu itu dalam urusan transaksi jual beli tanah berjalan baik-baik saja kenapa tiba- tiba menggunakan kuasa hukum ;
- 8). Bahwa pada saat kuasa hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir memenuhi undangan tersebut pada tanggal 18 Februari 2014, telah terjadi pertemuan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didampingi isterinya bernama Loren dan hadir Notaris Ira Soedjono,SH.M,Kn bukan Notaris Amelia Jonatan,SH.M.Kn untuk melanjutkan penyelesaian proses jual bell tanah di Pulau Tidung Besar Kepulaun Seribu tanpa hadirnya pihak kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

hal 36 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



9). Bahwa setelah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memenuhi undangan, malahan kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 13 Maret 2014 dikirimkan surat Somasi No : 052/UND/PK-RS/III/2013 yang menuding ketidak hadiran Tergugat; Konvensi /Penggugat Rekonvensi yang hanya dihadiri oleh kuasa hukum adalah tidak memiliki itikad tidak baik, dilanjutkan lagi dengan memberikan surat somasi II No: 053/UND/PK-RS/III/2013 tanggal 27 Maret 2014, yang dituding lagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik

10). Bahwa dengan adanya somasi tersebut, kuasa hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akhirnya pada tanggal 1 April 2014 mengirimkan surat tanggapan atas somasi II dengan surat Nomor ; 01/EXTERN/PDT/LM-RI/JDR/IV/2014 berdasarkan surat kuasa No :07/SK.PDT/LHT-JDR/LMR-RI/IV/2014 tanggal 24 Maret 2014, kepada Kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan tembusannya kepada Notaris Ira SoejonoH.M.Kn, dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang intil darl Isl suratnya nya sbb:

"Bahwa untuk dapat menindaklanjuti penyelesaian permasalahan jual beli tanah di Pulau Tidung di kepulauan seribu, kami meminta agar diberikan data-data yang kami perlukan dan Bpk Tjendra Kosim

beserta Notaris Ira Soedjono telah menyanggupi akan memberikan data - data tersebut sebab Klien kami Ny. Lilik Hariati Tjakasana tidak diberikan salinan Surat-surat yang terkait dengan Pengikatan jual beli tersebut"

"Bahwa dalam rapat pertemuan pertama dengan Bpk. Tjendra Kosim dengan Notaris & PPAT Ira Soedjono telah disepakati pula bahwa untuk pengurusan selanjutnya menpenai biaya-biaya akan dibicarakan lebih lanjut dengan Bpk. Tjendra Kosim setelah kami mendapatkan data-data dari Notaris Ira Soedjono dan selanjutnya akan dibuatkan surat kesepakatan baru yang akan kami sampaikan kemudian setelah menerima data-data dari Notaris Ira Soedjono.SH.MKn

hal 37 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Namun faktanya sejak surat tersebut dilayangkan dan telah pula diketahui sah dengan bukti tanda terima melalui surat tembusan yang dikirimkan kepada Notaris Ira Soedjono selaku Notaris yang ditunjuk Tjendra Kosim, tidak ada satupun realisasi atas permintaan kami tersebut diatas, yang secara resmi dimintakan dengan surat tertulis bahkan tidak ada ada satupun yang ditanggapi, dibiarkan saja berlarut-larut sampai 3,5 tahun, tidak diperhatikan betul akan kepentingan hak-hak klien kami Lilik Hariati Tjakasana,

10). Bahwa dalam tenggang waktu urusan jual beli tanah diulur-ulur oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ternyata terhadap Tanah objek Jual beli saat ini oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan secara melawan hukum telah diolah atau dikuasai begitu saja, " Tanpa seizin dan pemberitahuan" kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi, yang mana perbuatan melawan hukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tersebut diperkuat dengan telah " disegel" nya bangunan yang didirikan diatas tanah objek perkara oleh Dinas Penataan Kota Pemerintah Daerah Jakarta karena hak atas tanah tersebut belum beralih sehingga pembangunan tersebut dipaksakan. Oleh karenanya Perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang telah menguasai fisik tanah dan melakukan pembangunan diatas tanah objek jual beli yang sama sekali bukan haknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum. (Onrecht metige daad).

Tiba-tiba pada tanggal 23 Agustus 2016, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi digugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan berlandaskan pada "AKTA PERJANJIAN PENDAHULUAN UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI " No. 20 tanggal 11 Januari 2013 " sebagai objek sengketa .

2.2. Mengenai terbitnya Perjanjian Pendahuluan Untuk Melakukan Ikatan Jual beli No. tanggal 11 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Notaris Amelia Jonatan, SH.M.Kn yang dibuat oleh Penggugat
hal 38 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibantah keabsahannya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena pada faktanya Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi tidak pernah membuat,menandatangani Akta dihadapan Notaris Amelia Jonatan,SH.M.Kn Notaris yang tidak dikenal dan tidak tahu dimana Akta tersebut dibuat;

2.3.Bahwa mengenai pelaksanaan perjanjian pendahuluan untuk melakukan lkatan Jual beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini, adalah cacat hukum sebab Tergugat Konvensi/Penggugat **Rekonvensi tldak perlu melaksanakan Isi perjanjian Akta tersebut** yang disangkal keabsahannya dan sampai saat diterimanya gugatan ini Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi tidak ada menerima " SALINAN AKTA tsb.

2.4,**Bahwa mengenal Akibat Perjanjian Pendahuluan yang dlbuat Penggugat** Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bermuara pada munculnya gugatan ini telah menimbulkan kerugian moril, materiil dan imateri! bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kuasa hukumnya dari Lembaga Missi Reclassering Republik Indonesia yang mendampingi proses di Kantor NotarisIra soedjono,SH.M.Kn sebab proses administrasi penyelesaian di Notaris belum selesai / final.

Kerugian Moril,materiil dan imateriil dimaksud adalah karena nilai uang **pembayaran dari jual bali tanah sudah tldak dapat dinikmati/digunakan untuk** membeli tanah iagi atau diputarkan dalam bisnis / usaha Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena inflasi serta naiknya pajak-pajak setiap tahun.

Oleh karenanya bukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menelantarkan lebih dari 3,5 tahun akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengulur-ulur waktu yang dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum .

Bahwa dari kronologis yang dijelaskan dalam hubungan hukum dari poin 2.1.s/d 2.4 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat diungkap fakta

hal 39 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



kebenaran bahwa sesungguhnya kesepakatan jual beli telah tercapai oleh kedua belah pihak, akan tetapi belum pernah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga dapat disangkai bahwa adanya Perjanjian Pendahuluan Untuk melakukan Ikatan Jual beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang **diterbitkan oleh Notaris Amelia Jonata SH.M.Kn Notaris Pungganti Ira Soedjono, SH.M.Kn** adalah AKTA FIKTIF dan bertentangan dengan pasal 1320 BW tentang syarat syahnya Perjanjian.

3. **Berdasarkan** uraian kronologis dalam **hubungan** hukum diatas, Tergugat Konvensi / **Penggugat** Rekonvensi menolak secara tegas seluruh dalil-dalil **gugatan** yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari poin 1 s/d poin 13 gugatan, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan alasan sbb :

3.1. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi keberatan dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada point 1 (satu) Halaman 1 (satu) gugatan.

Keberatan dan penolakan ini cukup beralasan dan sudah ditegaskan dalam hubungan hukum diatas bahwasannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah merasa menghadap untuk membuat, menandatangani Akta Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013 dihadapan Notaris Amelia Jonatan, SH.M.Kn pada hari dan tanggal tersebut, tidak kenal, tidak diketahui dimana kantor dan dibuatnya Akta tersebut. Kalaupun bahwasannya Notaris Ira Sudjono menunjuk Notaris Pengganti Amelia Jonatan, kenapa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak diberitahukan selama rapat-rapat berlangsung oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi di kantor Notaris Ira Sudjono, tidak dikenalkan terlebih dahulu, tidak diberikan iilnin Akti Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal Januari 2013, yang juga ada haknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. sebagai Pihak pemilik tanah / Penjual haruslah diberitahu,

hal 40 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Tergugat sangat-sangat dirugikan dalam hal ini dari perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan perbuatan atas kelalaian Notaris Ira S'loedjono,SH.M.Kn & Notaris Amelia Jonatan,SH.M.Kn.

- 3.2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada poin poin 2,1 s/d Poin 2.19 (dua Sembilan belas) Halaman 2 (dua) s/d Halaman 8(delapan) gugatan.

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil- dalil sebagaimana dimaksud yang menyatakan bahwa tanah objek jual beli dalam Perjanjian yang dlbell oleh Penggugat adalah tanah mllik Tergugat yang terdlr[dari 19 bidang tanah, yang kalau ditotal luas tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah 33.500 m2 (tiga puluh tiga RIBU LIMA RATUS meterpersegi),melainkan total luas yang menjadi objek yang di Jual Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah 32.100(tiga puluh dua ribu seratus) M2.

Dalam hal ini Tergugat Konvensi tiaak murigkin tidak tahu berapa total luas tanah yang mlliknya dijual kepada Pengggugat, karena jumlah objek tanah dengan luas tanah yang keliru tersebut masuk dalam Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013,sebab Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah mendatangi membuat dan menyatakan dihadapan Notaris Amelia Jonatan, SH.M.Kn,

- 3.3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi denaan teqas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 3 (tiga) Halaman 8(delapan) gugatan .

Bahwa betul harga tanah yang dijual Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.2.500.000.000.- (dua milyar lima ratus juta rupiah saja) namun bukan berdasarkan Perjanjian Pasal 2 ayat (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada Poln 3 (tlga) gugatan Karena kesepakatan harga sudah tercapai lebln dulu pada tanggal 22 November 2012 di Indomaret di Jl. Rawa Bokor Cengkareng Jakarta Barat, oleh karenanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi
hal 41 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



menyangkal kebenaran isi Akta sebab tidak pernah merasa membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No, 20 tanggal 11 januari 2013.

Adapun hal yang sebenarnya mengenai kesepakatan harga jual tanah adalah harga sebesar Rp,2.500,000.000.- (dua milyar lima ratus juta rupiah) adalah Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi tidak mengeluarkan biaya apapun, dan tidak ada Tergugat Konvensi /Penggugat membuat pernyataan perihal kesepakatan harga tidak akan berubah baik sekarang maupun kapanpun juga karena tidak pernah merasa membuat dan menandatangani kesepakatan harga didepan Notaris Amelia Amelia Jonatan, SH.M.Kn.

- 3.4. Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 4 (empat) Halaman 8(delapan) gugatan.

Bahwa betul Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah), tidak menampik hal tersebut. namun bukan berdasarkan isi Pasal 2 ayat 2 huruf a, b, c dan d Perjanjian Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada Poin 4 (empat) gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tegas menolak isi Pasal 2 ayat a huruf a,b,c,d yang tidak sesuai bahkan terjadi kesalahan yang fatal mengenai jumlah nominal pembayaran dan tanggal penerimaan pembayaran yang disebutkan ada dilerima Tergugat sebagaimana sudah dijelaskan dalam kronologi hubungan hukum pada poin 2.1 angka 6 hal 12 diatas.

Selanjutnya mengenai sisa pembayaran sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Pasal 2 ayat 2 huruf d Perjanjian Pendahuluan akan dibayar setelah sertifikasi selesai dan penandatanganan akta jual beli juga ditolak dengan tegas. karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah membuat kesepakatan harga dibayar dengan cara dicicil yang seharusnya

hal 42 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



dibayar tunai sekaligus sebab surat-surat asli sudah tidak ada ditangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sudah ada ditangan Notaris Ira Soedjono, SH.M.Kn Notaris yang ditunjuk sendiri oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi. Disini jelas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak merasa menandatangani Akta Perjanjian Perjanjian Pendahuluan untuk melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 januari 2013 dihadapan Notaris Amelia Jonatan, SH.M.Kn.

3.5. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 5 (lima) Halaman 9 (sembilan) gugatan;.

Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tetap berpegang teguh sampai kapanpun bahwa harga yang sudah disepakati tidak lagi dibebankan biaya-biaya yang dimaksud dalam pasal 6 Perjanjian, sebab apabila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengikuti seluruh hal-hal sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Akta Perjanjian Perjanjian Pendahuluan tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat-sangat dirugikan sebab dari awal sudah disepakati seluruh biaya-biaya proses jual beli sampai dengan balik nama seluruh biaya-biaya dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

3.6 Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Konvensi dengan tegas menolak seluruh dalil- dalil pada Poin 6 (enam) Halaman 9 (sembilan) gugatan.

Apa yang dimaksud dalam poin 6 gugatan tidak jelas, undangan mediasi kapan dan tanggal berapa panggilan mediasi di depan camat yang dimaksud Penggugat dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

Bahwa **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pastinya paham dan sadar betul bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan seluruh** penyelesaian proses jual beli kepada Kuasa Hukum Tergugat dari Lembaga Missi Reclassering Republik Indonesia (LMR-R)

hal 43 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



yang seharusnya surat undangan tersebut tidak boleh dilayangkan langsung kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi **tetapi harus melalui Kuasa hukumnya, dan tidak harus memaksakan kehendak** sendiri dengan mencari cara-cara yang tidak terpuji dan berani melanggar segala peraturan hukum dengan menghalalkan segala cara.

Jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik, tentu akan lebih mengutamakan musyawarah dan menghormati proses hukum untuk mencapai mufakat sebab apa yang diinginkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah dapat selesai dengan sendirinya yang masih bisa diselesaikan **diluar Pengadilan jika saja Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau memenuhi** segala saran dan permintaan-permintaan kuasa hukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dari LMR-RI. Akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selalu mengelak dan dengan sengaja merahasiakan tentang adanya Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Notaris **Amelia Jonatan. Disini jelas Penggugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik.**

3.7. Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada poin 7 (Tujuh) halaman 9 (sembilan) gugatan.

Secara tegas sudah dijelaskan bahwa pengurusan sertifikasi tidak menjadi tanggung jawab Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jika yang dimaksud mengenai biaya-biaya pensertifikatan, akan tetapi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi **akan membantu keperluan-keperluan surat-surat pendukung untuk melengkapi** pensertifikatan setelah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang benar

bukan berdasarkan Akta Perjanjian Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan **Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013 karena Tergugat tidak pernah merasa** menandatangani akta tersebut yang dihadapan Notaris Amelia Jonatan.SH.M.Kn. Disamping itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melakukan dan memenuhi

hal 44 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



permintaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya yang dahulu, juga belum melunasi seluruh sisa uang pembayaran. Kalaulah memang Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tahu bahwa Tergugat diberi waktu 2 (dua) bulan sejak Akta ditandatangani tanggal 11 Maret 2013 yang berarti jatuh tempo tanggal 11 Mei 2013, sementara Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi tidak melakukan pengurusan sertifikasi dan membuat akta jual beli **mengapa tidak** dilakukan somasi terlebih dahulu **dan gugatan ini** baru dlayangkan setelah 3,5 tahun? Disini jelas patut di duga kuat dengan sengaja diciptakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membentuk opini dalam gugatan ini seolah-olah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan **wanprestasi**;

Namun faktanya dilapangan berbeda dengan apa yang diketahui Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat ini ternyata dalam tenggang waktu yang **diulur-ulur Itulah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan** melawan hukum dengan menguasai fisik objek tanah dengan mendirikan bangunan tanpa izin dan sepengetahuan Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sekarang bangunan tersebut telah disegrei oleh Pihak Pemerintah Dinas Penataan **Kota Daerah DKI Jakarta,**

3.8. Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 8 (delapan) Halaman 9 (sembilan) gugatan.

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada **dasarnya adalah penjual** yang beritikad baik, tidak mungkin tidak mau melaksanakan Penandatanganan Akta Jual Beli atas transaksi jual beli tanah tersebut, karena memang faktanya apa yang harus dilaksanakan sebab belum selesai proses kesepakatan-kesepakatan jual beli di **kantor Notaris Ira Soedjono,SH.M.kn, disamping Itu Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi** baru mau menandatangani Akta Jual beli (AJB) setelah adanya Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang benar dan harus dibuat

hal 45 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



dihadapan notaris yang ditunjuk oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Oleh karenanya tidak ada unsur perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan dalam gugatan yang tidak jelas perbuatan wanprestasi mengenai apa. Dengan demikian siapa yang beritikad buruk? Justeru Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sendiri yang wanprestasi setelah menyatakan sanggup akan memberikan data-data atau surat perjanjian apa saja yang ada pada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang diijinkan kepada Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, nyatanya sampai saat ini tidak pernah dipenuhi malahan yang dilakukan adalah mengajukan gugatan dengan memunculkan Akta yang selama ini diminta ternyata dirahasiakan/disembunyikan.

3.9. Bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada poin 9 (Sembilan) Halaman 9 (Sembilan) gugatan.

Tidaklah layak perbuatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang membayar pajak PBB dari tahun 1996 s/d 2016 diungk.apkan dalam gugatan ini karena hal itu adalah kemauan Penggugat sendiri sedangkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tahu pada poin 5 gugatan menekankan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibebankan pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan tetapi sangat aneh Perjanjian yang dibuatnya sendiri dilanggar sendiri. Lalu apa motifasi Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi memaksakan diri untuk membayarkan PBB?

Tidak lain patut diduga adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi patut kuat dugaan Ingin menguasai dokumen bukti Asli setoran Pajak Bumi dan Bangunan yang bisa saja digunakan dan disalah gunakan untuk keperluan tertentu. Disini jelas Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sendiri telah tidak konsisten dan melanggar dengan apa yang dibuatnya sendiri isi dalam Akta

hal 46 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 .Perbuatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi ini tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi termasuk kedalam tindakan Pidana Penggelapan dan Penipuan yang dapat diancam pasal 372 dan 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

Sedangkan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi disini tidak ada perlu menanggapi lagi sebab Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih ingat dan sadar betul dengan pikiran yang sehat bahwasannya perihal pajak-pajak, biaya- biaya dan administrasi balik nama yang dipersoalkan dalam gugatan adalah bersifat premature karena masih ada pembahasan-pembahasan yang belum bersifat final dengan rapat terakhir pada tanggal 16 July 2014 dalam rapat bersama dan secara bersama-sama menandatangani notulen rapat yang ditulis tangan oleh notaries Ira Sudjono.Perihal ini ikut pula Notaris Ira Sudjono menandatangani.

3.10. Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 10 (sepuluh) Halaman 10 (sepuluh) gugatan .

Kekhawatiran Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi secara diam-diam akan mengalihkan dan atau melakukan perikatan lainnya adalah mengadakan sebab Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tahu bahwa seluruh bukti-bukti surat asli terkait tanah yang hendak dijual sudah tidak dipegang, akan tetapi sudah dipegang **oleh** Notaris Ira **Soedjono,SH.M.Kn.**

Dengan demikian bagaimana mungkin Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi secara diam-diam akan mengalihkan dan / atau melakukan perikatan lainnya dengan pihak lain, sedangkan surat-surat asli nya saja masih ada di Kantor Notaris Ira Sudjono,SH.M.Kn, tuduhan yang tidak masuk akal sehat.

hal 47 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



3.11 Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan Tegas menolak seluruh dalil-dalil pada Poin 11 (sebelas) Halaman 10 (sepuluh) gugatan.

Bahwa sangatlah tidak mungkin Majelis Hakim dengan mudah dan langsung percaya begitu saja dengan apa yang telah dikemukakan Penggugat Konvensi / Penggugat **Rekonvensi dalam gugatannya dari poin 1 s/d poin 10 karena secara tegas Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi telah menolak seluruh dalil-dalil Penggugat berdasarkan kronologis hubungan hukum diatas pada poin 2 dalam pokok perkara yang secara jelas dan sudah terang jual beli dilakukan dengan cara-cara curang, tidak jujur, syarat dengan dugaan adanya tipuan dan pemaksanaan,** Oleh karena itu untuk meminta perlindungan hukum dan kepastian hukum dengan

menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan sebagai pemilik **yang sah atas 19 bidang tanah objek sengketa, tidaklah tepat karena** Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad tidak baik, apalagi Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah tahu benar bahwa didalam 19 Bidang tanah yang dimasukkan dalam Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 terdapat hak tanah milik orang lain yang bukan **milik Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan sudah pernah menjadi sengketa** tindak Pidana yang diduga dilakukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai Terlapor terhadap Pasal 170 KUHP subsider Pasal 410 KUHP di Polres Kepulauan Seribu dengan objek tanah sebagian Persil No. 13 D II Blok 18 Kohir No. 6 **C seluas 1700 m2 yang sudah bukan lagi milik Tergugat Konvensi/Penggugat** Rekonvensi dimana pada kasus tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dipanggil sebagai saksi.

Selain itu itikad tidak baik Penggugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi sangat jelas dan dengan terang-terangan memakai cara-cara yang melanggar hukum seperti menguasai fisik tanah tanpa seizin Tergugat dan

hal 48 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



disegel oleh Pemerintah karena tidak memiliki dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta, tidak pernah memberitahukan dan memberikan salinan Akta Perjanjian Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No, 20 tanggal 11 Januari 2013, sampai-sampai memaksakan diri melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan (PBB) yang dilanggarnya sendiri isi Akta Perjanjian Pendahuluan No.20 tanggal 11 Januari 2013 tersebut.

Disini Majelis Hakim akan lebih memperhatikan seluruh sanggahan dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap gugatan poin 1 s/d poin 10 gugatan penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

3.12 Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan tegas **menolak seluruh** dalil-dalil pada Poin 12 (dua belas) Halaman 10 (sepuluh) gugatan.

Bukti otentik yang dijadikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa Akta Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang sudah disangkal keabsahannya, karena bukti otentik tersebut adalah patut diduga kuat adalah AKTA FIKTIF serta dalam penerbitannya mengandung cacat hukum karena tidak sesuai dengan Pasal 1320 BW haruslah ditolak.

3.13 Bahwa Tergugat Konvensi/Perenggugat Rekonvensi dengan tegas seluruh dalil-dalil pada poin 13 13 (tiga belas) 10 (sepuluh) gugatan.

Perihal Sita Jaminan (conservatoir beslag dalam perkara ini) yang domohonkan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya adalah tidak sah Karena Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi adalah Penjual beritikad baik, sudah tidak memegang surat-surat asli tanah objek jual beli, meskipun tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi proses penyelesaian administrasi jual beli di Notaris belum final sebab faktanya belum ada Perjanjian Pengikatan Jual beli yang benar .

II. DALAM REKONVENSI:

hal 49 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi , mohon dipandang termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi Ini yang merupakan satu kesatuan ;
2. Bahwa oleh karena objek gugatan Konvensi adalah berlandaskan pada Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Notaris Amelia Jonatan,SH.M.Kn Notaris Pengganti Ira Soedjono,SH.M.Kn sebagai penyebab kisruhnya proses penyelesaian administrasi jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan tidak ditariknya para Notaris tersebut dalam gugatan Konvensi maka gugatan tersebut tidak sempurna dan tidak dapat membuat terang duduk perkara yang sebenarnya dalam proses persidangan dipengadilan ini untuk menegakkan kebenaran dan keadilan terutama bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
3. Oleh karena Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 tersebut adalah produk hukum yang diterbitkan oleh Notaris Amelia Jonatan,SH.M.Kn Notaris Pengganti Ira Soedjono,SH.M.Kn maka dalam hal adanya gugatan ini jelas bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ADALAH SEBAGAI PIHAK YANG SANGAT-SANGAT TELAH DIRUGIKAN AKIBAT DARI TERBITNYA AKTA TERSEBUT YANG TIDAK DIAKUI (DIDUGA AKTA FLKTIF), sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memandang penting kedua Notaris tersebut ditarik sebagai "para pihak "dalam gugatan Rekonvensi ini, apalagi Notaris Ira Soedjono,SH.M.Kn adalah pihak yang memegang surat-surat Asli tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tersangkut dengan bukti-bukti yang ditahan sehingga mengakibatkan proses penyelesaian administrasi jual tersebut adalah kewenangahi dalam kapasitas jabatan Notaris.
4. Berdasarkan dalil di atas maka yang dimaksud dengan Para Pihak yang ditarik dalam gugatan Rekonvensi ini sebagai subyek adalah sebagai berikut :

hal 50 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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)



- 1) Tergugat Konvensi kedudukannya sekarang berubah menjadi sebagai pihak yang mengajukan gugatan disebut Penggugat Rekonvensi?
- 2) Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai pihak yang digugat disebut **Tergugat I Rekonvensi**.
- 3) Notaris IRA SODJONO,Sh.M.Kn berkantor di **Jl. Kemanggsan Raya No.78** Jakarta Barat; selaku penanggung jawab atas penunjukan Notaris Pengganti AMELIA JONATAN,SH.M.K harus ikut bertanggung jawab sebagai pihak yang menerbitkan produk hukum berupa Akta sebagai penyebab timbulnya sengketa maka dalam gugatan Rekonvensi ini ditarik dengan kedudukannya sebagai Tergugat II ReKonvensi?
- 4) Notaris AMELIA JONATAN,SH.M.Kn yang pada waktu itu juga berkantor di Jl.Kemanggsan Raya No.78 Jakarta Barat; selaku pihak Notaris yang membuat, dan menerbitkan Akta Perjanjian Pendahuluan dalam telah lalai tidak memberikan Salinan Akta kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditarik dalam gugatan Rekonvensi ini dengan kedudukannya sebagai **Tergugat III Rekonvensi**;
- 5) Camat Kepulauan Seribu sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dalam kapasitasnya selaku satu-satunya Pejabat yang berwenang untuk menerbitkan Akte Jual Beli yang berlaku diwilayah Kepulauan Seribu, dalam gugatan Rekonvensi ini harus ditarik dengan kedudukannya sebagai **Turut Tergugat Rekonvensi**;

Selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensi disebut **-PARA TERGUGAT REKONVENSI:**

Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan pemanggilan terhadap pihak-pihak yang ikut sertakan dalam gugatan Rekonvensi ini yang disebut **PARA TERGUGAT REKONVENSI** dengan memerintahkan kepada juru sita

hal 51 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melakukan panggilan hadir ke persidangan-persidangan perkara perdata No : 396/G/PN.Jkt.Utr/2016 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balas terhadap PARA TERGUGAT REKONVENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi dengan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum..
2. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukanlah Pembeli yang beritikad baik, oleh karena melakukan perbuatan **melawan Hukum yang telah merugikan** Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan cara menguasai tanah tanpa hak yang sebagian bukan miliknya terutama dalam objek jual beli, semula telah ditetapkan bersama dan sama-sama sudah diketahui bahwa luas tanah yang dijual adalah 31.200 m² , tahu-tahu didalam Akta Perjanjian Pendahuluan tanah yang dijual menjadi 19 bidang tanah dengan total luas 33.500 m² sehingga tidak sesuai dengan perjanjian Simula, dan memaklakan untuk melaksanakan Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 1320 BW tentang syarat syahnya Perjanjian;
3. Bahwa setelah lebih dari 3.5 tahun Penggugat Konvensi /Tergugat I Rekonvensi menelantarkan proses jual beli yang menggantung di kantor Notaris Ira Soedjono, SH.M, Kn, ternyata secara diam-diam telah pula menguasai fisik tanah dengan mendirikan bangunan tanpa selidn dan sepengetahuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang sekarang telah disegel oleh Pemerintah Daerah Jakarta, telah mengakibatkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan lahan objek jual beli, sehingga perbuatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi ini dapat dikwalifisir sebagai perampasan hak yang bukan hak nya dan telah merugikan diri Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baik moril, materiil, immateril;

hal 52 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



4. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi /Tergugat I Rekonvensi yang mengabaikan hak-hak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi **yang** memaksakan **untuk** melanjutkan penyelesaian proses jual beli ini dengan mengajukan gugatan perdata **yang** bersifat prematur ke Pengadilan Negeri Jakarta **Utara** akan menambah lebih panjang **waktu proses penyelesaian jual beli sehingga akan merugikan bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas nilai uang pembayaran sisa pelunasan yang** sudah tidak sesuai lagi dengan kenaikan nilai inflasi mata uang terhadap daya beli Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam membeli barang atau diinvestasikan.;
5. Bahwa **Tergugat** Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas kerugian yang diderita **berhak untuk menuntut bunga sebesar 12 % pertahun dari sisa uang pembayaran** pelunasan tanah, dengan nilai sebesar Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah pertahun) sekurang-kurangnya harus dibayarkan terlebih dahulu selama 3,5 tahun dengan total bunga menjadi sebesar Rp. 630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) yang harus dibayar tunai sekaligus setelah adanya putusan Pengadilan Negeri jika memang jual beli akan dilanjutkan;
6. Bahwa agar tuntutan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menjadi Illusionir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan atau mengasingkan tanah objek jual beli yang belum terjadi peralihan hak kepada pihak ketiga, karena itu Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan **Negeri Jakarta Utara /Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu** meletakkan Sita Jaminan (conservator beslag) terhadap tanah objek jual beli dengan total luas tanah + 33.800.m2 atas nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
7. Bahwa oleh karena gugatan balas/Rekonvensi dari Tergugat Konvensi.Penggugat Rekonvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat

hal 53 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Rekonvensi sehingga putusan ini **memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Penggugat Konvensi/Tergugat** Rekonvensi;

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan diatas serta seiruh uraian-uraian dan dalil yang dibuktikan diatas, Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi **mohon kepada Yang Mulla Majells Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang** memeriksa dan mengadili perkara ini (perkara aquo) memberikan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (**uit voerbaar bij vooraad,**) meskipun ada perlawanan/verzet, banding dan kasasi, sehingga dapat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I.DALAM KONVENSI.

A.DALAM EKSEPSI .

1. Mengabulkan dan menerima seiruh Eksepsi Tergugat Konvensi dalam perkara ini;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi selayaknya ditolak (**Niet Ontvankelijk Verklaard**) karena gugatan bersifat Prematur yang berlandaskan itikad tidak jujur;
3. Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena kabur atau tidak jelas (**Obscuur Libel**) baik subjek maupun objek Perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya dalam perkara ini;
2. Setidak-tidaknya, menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
3. Menyatakan sah Notaris Amelia Jonatan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Pengganti dari Notaris Ira Sudjono, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Magister Manajemen, Magister Psikologi, Notaris di Jakarta Barat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah penunjukan Notaris Amelia Jonatan, Sarjana Hukum, Magistir Kenotariatan sebagai Notaris pengganti Notaris Ira

hal 54 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Sudjono, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Magister Manajemen, Magister Psikologi karena bertentangan dengan Perundang-undangan yang berlaku di Kenotariatan.

5. Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Pendahuluan untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No.20 tanggal 11 Januari 2013 yang diterbitkan oleh notaris Amelia Jonatar, sarjana Hukum, Migister kenotariatan bertentangan dengan pasal 1320 BW tentang syarat sahnya suatu perjanjian.
6. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beritikad tidak baik dan tidak jujur.
7. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengabaikan hak-hak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan data-data, surat-surat, dokumen Perjanjian yang berkenaan dengan adanya Pengikatan Jual Bali yang dlsimbunyikin dan mengulur-ulur waktu selama 3,5 tahun sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi sebagai Penjual berperilaku jujur dan beritikad baik karena telah menyerahkan seluruh urusan penyelesaian jual beli tanah dengan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dengan menunjuk ahli hukum kuasa hukumnya dari Lembaga Missi Reclassering Republik Indonesia, Badan Peserta Hukum untuk Masyarakat dan Negara.
9. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat Konvensi /Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi adalah sah menurut hukum dan memberikan kesempatan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi untuk melanjutkan penyelesaian proses jual beli tanah di Pulau Tidung kepulauan seribu yang sudah lama tertunda dengan tidak berlandaskan pada Akta Perjanjian Pendahuluan No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Notaris Amelia Jonatan,S.H.M.Kn sebagai landasan hukum karena bertentangan

hal 55 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



dengan pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian dan sudah dinyatakan cacat hukum.

10. Menyatakan sah Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik tanah di Pulau Tidung Besar Kepulauan seribu yang dibelinya pada tanggal 23 Agustus tahun 1994 berdasarkan surat-surat Girik dari masyarakat penggarap dan sudah dlbayar Lunas kepada pemilik tanah.
11. Menyatakan Akte Jual beli No :13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30,31, yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Soedarmo, camat Kepulauan seribu yang diterbitkan pada tahun 1994 yang tercatat atas nama orang lain adalah sah yang secara hukum hak kepemilikan tanahnya adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
12. Menyatakan Akte Jual beli Nomor 26/JB/MA/1994 tanggal 5 September 1999 bukan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetapi sah milik Janni Albert yang sudah diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai hak mliknya.
13. Menyatakan sah objek jual beli yang dijual Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi adalah sebahagian dari tanah miliknya dengan total luas tanah 31.200 M2 (tiga Puluh satu ribu dua ratus meter persegi) sedangkan kelebihan dari luas tanah tetap dikuasai sebagai hak **Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang tidak termasuk sebagai objek jual beli dengan harga dimaksud Penggugat Konvensi;**
14. Mengabulkan permintaan Tergugat untuk melakukan penyesuaian harga jual beli untuk dengan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada saat tahun akan dilakukan Pelunasan pembayaran oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
15. **Mengabulkan permintaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dlbebani** biaya-biaya Pajak-pajak, Biaya BPHTB, Biaya Akte Jual Beli dan biaya- biaya lainnya untuk proses peralihan Hak

hal 56 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi termasuk biaya sertifikasi dan balik nama atas nama Penggugat konvensi/Tergugat I Rekonvensi.

16. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berhak untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap Objek Perkara karena kesepakatan jual beli masih dalam proses belum bersifat final .
17. Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk melakukan penitipan uang pembayaran peiunasan jual beli tanah (Konsignyasi) sesegera mungkin sebesar Rp.1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) secara Tunai di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai jaminan keseriusan untuk melanjutkan jual beli sesegera mungkin dalam tempo tenggang waktu 3 (tiga) hari kerja kalender setelah adanya putusan Pengadilan Negeri atas perkara ini selambat- lambatnnya sebelum berakhirnya tenggang waktu upaya hukum Banding atas putusan perkara ini.
18. Menghukum kepada Tergugat II Rekonvensi menyerahkan pengembalian Surat- surat Asli tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebanyak 18 (delapan) belas bundel karena bukan kapasitas kewenangan Notaris wilayah Jakarta Barat untuk menyelesaikan prosts jual beli sebab objek tanah berada dalam wilayah hukum Jakarta Utara, selama sisa uang pembayaran peiunasan jual beli tanah dan seluruh uang ganti kerugian dalam Rekonvensi belum dititipkan (konsignyasi) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam tenggang waktu batas akhir sebelum jangka waktu upaya hukum Banding berakhir (14 hari) ;
Surat yang harus dikembalikan dalam masing-masing bundle terdiri dari surat-surat Asli;
 - 1) Surat Keterangan Lokasi tanah bekas hak milik adat dari Kelurahan Pulau Tidung;
 - 2) .Surat Silsilah Ahli waris;
 - 3) Surat Kuasa dari para ahli waris :

hal 57 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



- 4) Surat keterangan warisan;
 - 5) Surat Keterangan Girik hilang dari Kapolsek Kepluan Siribu;
 - 6) Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
 - 7) Surat Pernyataan Lunas diatas kertas segel tahun 1994;
 - 8) .Surat kwitansi Asli pembayaran tanah ;
 - 9) Akte Jual Beli No : 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28, 29,30,31 tahun 1994 yang diterbitkan oleh Doktorandus Haji Soedarmo, camat , kepal wilayah kecamatan Kepulauan Sribu;
 - 10) Surat-surat Asli lainnya ;
20. Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI.

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya dalam perkara Ini;
2. Menyatakan sah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami penderitaan kerugian Moril,materil dan Imateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi (Tergugat I ,Tergugat II,Tergugat III) yang beritikad tidak baik, tidak jujur untuk membuat Perjanjian Jual Beli yang dalam penerbitannya syarat mengandung unsur rekayasa bertentangan dengan pasal 1320 BW, melanggar **ketentuan Perundang-undangan Kenotarlatan serta mengabalkan hak-hak Tergugat** Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang seharusnya berhak pula untuk diberikan Salinan Akta Perjanjian Pendahuluan No.20 tanggal 11 Januari 2013;
3. Menghukum Para Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi (Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi) secara tanggung renteng turut memikul membayar ganti kerugian moril, materiil dan imateriil Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi **sebesar 6 % (enam persen)** pertahun **dari** nilai **Jual bell yang** disepakati, dihitung dari tanggal 11 januari 2013 untuk jangka waktu selama pengurusan proses

hal 58 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



persidangan perkara ini berjalan dan perkara dinyatakan putus mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrah), dengan jumlah sekurang-kurangnya untuk pembayaran awal untuk jumlah waktu 3,5 tahun dari nilai jual beli awal sebelum ada penyesuaian harga dengan nilai harga jual beli dengan perhitungan $= 6\% \times 2.500.000.000 \times 3,5 \text{ tahun} = \text{Rp.525,000.000}$ (Lima ratus dua puluh Lima rupiah) dibayarkan sekaligus **tunai** setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri ini paling lambat sampai dengan sebelum berakhirnya upaya hukum banding, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dengan terlebih dahulu menitipkan uang ganti kerugian tersebut (konsignyasi) diKepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Jika Proses jual beli akan dilanjutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

4. **Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Tergugat II dan Tergugat III) secara** tanggung renteng turut memikul membayar ganti kerugian Moril, materil dan Imateril Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang diminta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar 5 % (lima persen) pertahun dari nilai jual beli yang disepakati untuk jangka waktu selama mengurus proses persidangan **perkara ini berjalan dihitung Sejak tahun 2013 dan perkara dinyatakan putus mempunyai kekuatan hukum tetap** (Irikracht van gewijsde) **sualan sekurang-** kurangnya untuk waktu 3,5 tahun terlebih dahulu dari nilai jual beli awal sebelum ada penyesuaian harga sebesar $= 5\% \times 2.500.000.000 \times 3,5 \text{ tahun} = \text{Rp. 437.500.000}$ (empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus rupiah) dibayarkan sekaligus **tunai** setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri ini paling lambat sampai dengan sebelum berakhirnya upaya hukum banding, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari **dengan terlebih dahulu menitipkan uang ganti kerugian tersebut (konsignyasi)** diKepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Jika Proses jual beli akan dilanjutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

hal 59 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



5. Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugati Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian moril & materiil, Imateriil beserta penggantian ongkos-ongkos pengacara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk pengurusan perkara ini sebesar Rp. 100.000.000 rupiah ditambah beban success **fee** yang harus dlbayarkan sebesar $Rp. 5\% \times 2.500.000.000 = 125.000.000$, sehingga total keseluruhannya menjadi Rp. 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) harus dibayar tunai untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sebelum berakhirnya upaya hukum banding, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dengan terlebih dahulu menitipkan uang ganti kerugian **tersebut (konsignyasi) diKepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Jika Proses Jual beli akan dilanjutkan** oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
6. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi (Tergugat I,Tergugat II, Tergugat III) untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pembayaran- pembayaran ganti kerugian moril, materiil dan Imateriil yang diderita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar 1 0/00 (satu permil) per hari dari nilai jual beli berdasarkan nilai jual objek Pajak tahun 2016 yakni senilai $Rp. 450.000 \times 31.200 \text{ m}^2$ SAMA DENGAN Rp.14,040,000(EMPAT BELAS JUTA EMPAT PULUH RIBU RUPIAH) di BAYAR TUNAI SETIAP HARI KETERLAMBATAN TERHITUNG SEJAK putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sebelum berakhirnya upaya hukum banding, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dengan terlebih dahulu menitipkan uang ganti kerugian tersebut (konsignyasi) diKepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Jika Proses jual beli akan dilanjutkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
7. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi (Turut Tergugat) dalam kapasitas jabatannya Camat kepulauan Seribu selaku Pejabat Pembuat Akte tanah (PPAT) untuk menerbitkan Akte Jual Beli baru atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk jumlah total luas tanah 31.200 m² (tidak termasuk Akte Jual Beli Nomor Akte Nomor 26

hal 60 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



/JB/MA/1994 tanggal 5 September 1999 atas nama Janni Albert) dalam tempo waktu 1 (satu) minggu setelah uang pembayaran pelunasan jual beli tanah sebesar Rp.1.500.000.000 (satu Milyar lima ratus juta Rupiah) dan seluruh uang ganti kerugian dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dilaksanakan oleh Para Tergugat;

19. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voeraad bij voorrad) walaupun ada perlawanan/verzet, banding maupun kasasi;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 23 Maret 2017 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

DALAN KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian Pendahuluan Untuk Melakukan Ikatan Jual Beli No. 20 tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat dihadapan Amelia Jonatan SH, MKn Notaris Pengganti dari Ny. Ira Sudjono, SH.MHum, MKn, MM, MSi Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi (cidera janji);
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan pembayaran uang sebanyak Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang diterima Tergugat dari Penggugat adalah bagian dari pembayaran tanah sengketa yang disepakati keseluruhannya sejumlah Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

hal 61 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



6. Menghukum Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli tanah sengketa dengan Penggugat dan memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Akta No. 20 Tanggal 11 Januari 2013 Tentang Perjanjian Pendahuluan Untuk Melakukan Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Amelia Jonatan SH, MKn Notaris Pengganti dari Ny. Ira Sudjono, SH.MHum, MKn, MM, MSi Notaris di Jakarta;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ/REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 426.000,- (empat ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 396/PDT.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 30 Maret 2017 yang dibuat oleh Rina Pertiwi, S.H Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 23 Maret 2017 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Mei 2017

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 25 April 2017, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 25 April 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 22 Mei 2017, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan negeri Jakarta Utara tanggal 22 Mei 2017 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 5 Juni 2017;

hal 62 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI

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)



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Mei 2017, 11 Mei 2017 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., yang dimohonkan banding tersebut, diputuskan tanggal 23 Maret 2017, kemudian Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 30 Maret 2017, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat pada pokoknya menyatakan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo tidak tepat dan tidak benar dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 23 Maret 2017 serta mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi, hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 23 Maret 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjukkan semua isi yang termuat dalam memori banding dan kontra memori banding dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok gugatan Terbanding semula Penggugat adalah bahwa Pembanding semula Tergugat

hal 63 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengurusan sertifikasi dan membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan kesepakatan berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Nomor 20 Tanggal 11 Januari 2013 dalam jual beli obyek sengketa, sedangkan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Pembanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat menyangkal dalil Terbanding semula Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik, menguasai tanpa hak yang sebagian bukan miliknya dalam jual beli obyek perkara, semula ditetapkan tanah yang dijual luas 31.200 M² namun dalam Akta Perjanjian Pendahuluan tanah yang dijual 19 bidang tanah dengan total 33.500 M² ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan 2 orang saksi dari Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti surat dan keterangan 2 orang saksi dari Tergugat terbukti fakta-fakta hukum bahwa didepan Notaris / PPAT Amelia Jonatan, S.H., M.Hum., adalah sah dan Perjanjian Pendahuluan Nomor 20 Tanggal 11 Januari 2013 yang dibuat mengikat kedua pihak karena telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan Pembanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya, kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan keberatan-keberatan tersebut hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan saja terhadap peristiwa persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati secara seksama pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, baik dalam Eksepsi dalam Pokok Perkara maupun dalam Rekonpensi, ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil Penggugat serta jawaban Tergugat, serta telah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di

hal 64 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



persidangan dan telah dikaitkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan yang menjadi pokok perkara permasalahan dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut, dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan-pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., tanggal 23 Maret 2017 dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, HIR dan ketentuan – ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., tanggal 23 Maret 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah)

hal 65 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu** tanggal **25 Oktober 2017** oleh Kami **Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H** dan **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 485/Pen/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 10 Agustus 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **15 Nopember 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H**

Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H

2. **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI

Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp.139.000.-

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,-

hal 66 dari 66 hal put. No.485/PDT/2017/PT.DKI