



PUTUSAN

Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. NURDIN SAKE, beralamat di Jalan Mundu Luar Blok K No.18/75, Rt.003/Rw 0018, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili AGUS TRIONO, S.H., JOSUA, S.H., TAUFIK JUNI, S.H., M.H., WINDAR RAHMAN AKBAR, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JAWS Law Firm, beralamat kantor di Gedung Menara MTH Jalan Letjen. M.T Haryono Kav.23 Lantai 15 Suite 1508, Tebet Timur, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juli 2020, selanjutnya disebut PENGUGAT;

MELAWAN

1. N.V. TANJUNG, dahulu berkedudukan hukum di Jalan Raya Pelabuhan Nomor 59, Tanjung Priok, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. AMIRUDDIN DJUMADI, atau ahli warisnya, dahulu beralamat di Jl. Duren No.1 RT.015/08, Kelurahan Semper, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. ALIAS Bin BODONG, Direktur PT. Tanjung dalam hal ini ahli warisnya:
 - 3.1. MOHAMAD SIDIK atau ahli warisnya, dahulu beralamat di Gang 101/55, Rt.006/010 Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.1;
 - 3.2. NY. Hj. RUKMINI Alias NY.Hj. SITI RUKMINAH, dahulu beralamat di Jalan Kramat Jaya No. 89, Kelurahan Lagoa, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.2;
4. PT. PROGISA UTAMA, dahulu beralamat di Jalan Raya Tugu No.28, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;

Hal 1 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. KURNIAWAN GODJALI alias KING atau ahli waris apabila KURNIAWAN GODJALI alias KING sudah meninggal dunia, dahulu beralamat di Jalan Raya Tugu No.28, Rt.002/014 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;
6. ADANG Bin MANTA atau ahli warisnya, antara lain: Almarhum SYAMSUDIN BIN ADANG atau ahli warisnya;
 - 6.1. IYAN RASMANA BIN SYAMSUDIN, Laki-laki, Agama Islam, Wiraswasta, alamat : Kp. Rajeg Rajawali Rt.002/Rw.001 Kelurahan Rajeg, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.1;
 - 6.2. IVAN SUPRIYATNA BIN SYAMSUDIN, Laki-laki, Agama Islam, Wiraswasta, alamat : Pondok Sukabumi Permai G-6/10, RT & RW.004, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.2;
 - 6.3. HERIYATNA BIN SYAMSUDIN, Laki-laki, Agama Islam, Wiraswasta, alamat : Kp.Rajeg Rajawali Rt.002 Rw.001 Kelurahan Rajeg, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.3;
 - 6.4. SHANTI BINTI SYAMSUDIN, Perempuan, Agama Islam, Karyawan swasta, alamat: Pondok Sukatani Permai Blok G-6 N0.5 RT.004 RW.004, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.4;
 - 6.5. NOVIYANTI BINTI SYAMSUDIN, Perempuan, Agama Islam, Ibu rumah tangga, alamat : Pondok Sukatani Permai Blok G-6 N0.5 RT.004 RW.004, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.5;
 - 6.6. TRISNA BIN SYAMSUDIN, Laki-laki, Agama Islam, Swasta, alamat: Pondok Sukatani Permai Blok G-6 N0.5 RT.004 RW.004, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.6;
 - 6.7. RANI BINTI SYAMSUDIN, Perempuan, Agama Islam, Ibu rumah tangga, alamat : Pondok Sukatani Permai Blok E-11 N0.16 RT.004 RW.003, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten

Hal 2 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.7;

6.8. MUCHTAR BIN ADANG (Almarhum) atau ahi warisnya NANA DIANA BINTI BAKAR, Perempuan, Agama Islam, Ibu rumah tangga, alamat Kp.Pasir Konci RT.018 RW.006 Kelurahan Pasir Sari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.8;

6.9. MARDIANA BINTI MUCHTAR, Perempuan, Agama Islam, Ibu rumah tangga, alamat Kp.Pasir Konci RT.018 RW.006 Kelurahan Pasir Sari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.9;

6.10. MARLINDA BINTI MUCHTAR, Agama Islam, Karyawan swasta, alamat Kp.Pasir Konci RT.018 RW.006 Kelurahan Pasir Sari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.10;

6.11. AINI PURTANTI BINTI MUCHTAR, Agama Islam, alamat Pondok Sukatani Permai Blok G-6 No.5 RT.004 RW.004 Kelurahan Sukatani, Kecamatan Rajeg Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.11;

6.12. WIRYA ATMAJA BIN ADANG (Almarhum) atau ahli warisnya, SANAH BINTI SADEL, Perempuan Agama Islam, Ibu rumah tangga, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009 RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.12;

6.13. WIRDIANA BINTI WIRYA ATMAJA, Perempuan, Agama Islam, Ibu rumah tangga, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009 RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.13;

6.14. WAHYUDI BIN WIRYA ATMAJA, Laki-laki, Agama Islam, Swasta, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009 RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.14;

6.15. NURLELA BINTI WIRYA ATMAJA, Perempuan, Agama Islam, Ibu rumah tangga, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009

Hal 3 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



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

RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.15;

6.16. R.WIJAYA BIN WIRYA ATMAJA, Laki-laki, Agama Islam, Swasta, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009 RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.16;

6.17. FAJAR MAULANA BIN WIRYA ATMAJA, Laki-laki, Agama Islam, Swasta, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009 RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.17;

6.18. ANDI BIN WIRYA ATMAJA, Laki-laki, Agama Islam, Swasta, dahulu beralamat di Jalan Kalibaru Barat RT.009 RW.008 Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI.18;

Semuanya dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Muchlis Ali, S.H., Avokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MUCHLIS ALI, S.H. & PARTNERS, beralamat di Jalan Kayumanis Timur No.11 Rt.005/004, Kelurahan Utankayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 April 2021;

7. ADJIZ GUNAWAN WIBOWO, bertempat tinggal di Jalan Rangkah I No.59 Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang telah meninggal dunia, diwakili oleh seluruh ahli warisnya, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VII;

8. UFUK PENDOWO WIBOWO, SE., bertempat tinggal di Gading Rivera 3 PF 28 Nomor 11 Rt.014/Rw.015, Kelurahan Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VIII;

9. RAVELI WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Gandhi No.208, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Muchlis Ali, S.H., Avokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MUCHLIS ALI, S.H. & PARTNERS, beralamat di Jalan Kayumanis Timur No.11 Rt.005/004, Kelurahan Utankayu Utara, Kecamatan

Hal 4 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 April 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IX;

10. AINI RACHMAWATI Binti ADANG beralamat di Perum.Puri Persada Indah Blok AT No.20 RT.008 RW.012, Kelurahan Sindang mulya, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

11. AINI SURYANI Binti ADANG, beralamat di Pasir konci Rt 016/006 Kelurahan Pasir Sari, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;

12. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, beralamat di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hendri Rustandi Butar Butar, dkk., PNS dilingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, beralamat di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Nopember 2020, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III;

13. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Melur No. 10 Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV;

14. CAMAT KECAMATAN KOJA, beralamat di Jalan Mangga No. 1 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Siti Sumiyati, S.H., dkk, pegawai Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Utara, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso No. 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2020, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT V;

15. LURAH KELURAHAN LAGOA, beralamat di Jl. Mangga No. 7 Rt.016 Rw.08, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Siti Sumiyati, S.H., dkk, pegawai Bagian Hukum Setko Administrasi Jakarta Utara, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso No. 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara,

Hal 5 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2020,
selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT VI;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar keterangan Penggugat, serta memperhatikan bukti tulisan serta Saksi Penggugat, dan mendengar keterangan Tergugat, serta memperhatikan bukti tulisan Tergugat serta Saksi Tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Agustus 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Agustus 2020, dalam Register Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr., yang telah mengalami perbaikan gugatan tertanggal 23 November 2020 dan tanggal 23 Maret 2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini selanjutnya disebut objek sengketa adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan batas-batas ;
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Sekolah marsudirini;
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kramat jaya;
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Mushola;
2. Bahwa kronologis kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah surat KEPALA CABANG, KEPALA DIVISI JASA dari PT (PERSERO) PELABUHAN INDONESIA II Nomor : FP.015/14/8/C Tpk-93 tanggal 11 November 1993 kepada sdr ADANG Bin MANTA, Jln. Kramat Jaya No.86 di Jakarta Utara, dengan Tembusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara menyebutkan antara lain :
 1. Sehubungan dengan surat saudara tanggal 9 November 1993 perihal mohon keterangan dan menyusuli surat kami No. FP.015/19/17/C.Tpk-92 tanggal 18 Mei 1992.
 2. Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No. 16 tahun 1972 tanggal 1 Juni 1972 jo SK.146/0/1972, Sertifikat Hak Pengelolaan :
 - Nomor 1/Kalibaru tanggal 31 Agustus 1987;
 - Nomor 1/Koja Utara tanggal 31 Agustus 1987;ZSA

Hal 6 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 1/Tanjung Priok tanggal 31 Agustus 1987;
- Nomor 2/Ancol tanggal 31 Agustus 1987;

Daerah/lokasi Jl.Kramat Jaya No.86 tidak lagi dikelola oleh PT.(Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Tanjung Priok.

3. Berdasarkan hal tersebut butir 2, maka NV. Tanjung tidak lagi sebagai penyewa tanah Pelabuhan Tanjung Priok sehingga tidak perlu lagi membayar sewa tanah dan status tanahnya berubah menjadi tanah Negara, oleh karena itu untuk pengurusan/penyelesaian lebih lanjut mengenai status /hak tanah tersebut, kami sarankan agar saudara menghubungi Kantor Pertanahan Jakarta Utara. (*Bukti P.1a*)
3. Bahwa dalam surat pernyataan dari TUTI SUSILAH GALUH, SH., Ka. Dinas Hukum & Klaim Div. Pum UPTK Tanjung Priok, tertanggal 3 Agustus 1995, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.02/Leg/1995, tanggal 7-8-1995, menyebutkan antara lain:
 1. Bahwa Bapak Adang bin Manta pada waktu saya menjabat sebagaimana tersebut diatas telah memberikan keterangan secara lisan kepada saya sebagai berikut:
 1. Bahwa pembayaran sewa tanah dibayar oleh Adang bin Manta pribadi kepada pelabuhan cabang Tanjung Priok, yang saat ini dikenal terletak di Jl.Kramat Jaya No.86, Kel.Lagoa, Kec.Koja, Jakarta Utara.
 2. Bahwa benar atas permintaan Bapak R.Djoko Asmo, pada waktu menjabat Direktur Pelabuhan Tanjung Priok, agar supaya Bapak Adang mengadakan keramaian/bioskop (yang terbuka tanpa atap) pada tanah/bangunan Bapak Adang, yang saat ini dikenal di Jl.Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara. Dan Bapak Adang pribadi adalah orang yang pertama menggunakan tanah yang tersebut diatas.
 3. Untuk keperluan mengoperasikan bioskop diperlukan suatu Badan Hukum, dalam hal ini NV Tanjung, di dirikan pada tanggal 22-10-1956 pada Notaris Kadiman, di Jakarta.Pada pengumumannya dalam tambahan Berita Negara RI tanggal 31-5-1957 No.44. Yang naskahnya termasuk penetapan pada Penetapan Menteri Kehakiman RI tertanggal 17 November 1956 No. J.A 5/86/8.
 4. Selanjutnya NV Tanjung mengoperasikan Bioskop Tanjung dengan biaya Bapak Adang Pribadi.
 5. Bahwa benar tanah/bangunan Bapak Adang Pribadi digunakan oleh NV Tanjung untuk mengoperasikan bioskop Tanjung.

Hal 7 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa benar tanah/bangunan Bapak Adang Pribadi, dibangun/digunakan oleh Bapak Adang, sebelum pendirian NV Tanjung atau Bioskop Tanjung.
7. Bahwa benar tanah/bangunan Bapak Adang yang tersebut diatas bukan asset/kekayaan NV Tanjung.
2. Bahwa setelah dipelajari dan berdasarkan data yang ada, berkesimpulan sebagai berikut:
 1. Dengan telah dikeluarkannya surat keputusan bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan No.16 tahun 1972 tanggal 1 Juni 1972 SK 146/0/1972, maka lokasi yang terletak di Jl Kramat Jaya No.86, Tanjung Priok adalah menjadi tanah Negara.
 2. Bahwa Bapak Adang bin Manta secara pribadi dapat mengajukan sesuatu hak atas lokasi tanah ex pelabuhan tersebut kepada Walikota Madya Jakarta Utara Cq. Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Dan permohonan hak atas tanah ini hanya dapat diberikan kepada Bapak Adang secara pribadi. (Bukti P.1b)
4. Bahwa Turut Tergugat III dalam suratnya tertanggal 26 Januari 2018 Nomor : 213/18-31.600/II/2018, perihal, Laporan lanjutan hasil penanganan permasalahan tanah seluas 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Kel.Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara; dasar surat yaitu surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 2543/31.72-600.13/X/2017, dalam surat Turut Tergugat III tersebut dijelaskan antara lain dalam Poin B:
 1. Bahwa bidang tanah yang dimohon oleh Penggugat adalah tanah seluas 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.
 2. Bahwa bukti-bukti perolehan Penggugat atas bidang tanah berdasarkan:
 - a. Akta Nomor 75 tanggal 25-06-1984 tentang Rapat Para Pemegang Saham Istimewa dan Rapat Umum Luar Biasa NV Tanjung yang dibuat dihadapan Notaris WILLY SILITONGA, SH;
 - b. Surat Perjanjian sewa dibawah tangan No.SB.98/57 TANGGAL 7-02-1957 dari Badan Pengelola Pelabuhan Tanjung Priok;

Hal 8 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Rekomendasi dari Perum Pelabuhan II Tanjung Priok No.HK.426/7/15/C.TPK-84 tanggal 16-10-1984;
 - d. Surat Keterangan tanggal 11 November 1993 Nomor : Fp.015/14/8/C.TPK.93 dari PT Pelindo;
 - e. Surat Pernyataan diatas kertas segel No.001A/SP/X/2001 tanggal 15 Oktober 2001 atas nama H.Nurdin Sake, MA;
 - f. Surat Pernyataan tanggal 21 September 2017 yang dibuat oleh Aini Rahmawati Binti Adang Bin Manta dan Aini Suryani Binti Adang Bin Manta selaku ahli waris dari Adang Bin Manta;
 - g. Surat Keterangan Waris Nomor 737.106/1.75509/99 tanggal 14 Oktober 1999 dan Camat Koja No.106/1.755.00 Tanggal 14 Oktober 1999.(Bukti P.1c)
5. Bahwa Adang bin Manta telah meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 1998 sesuai Surat Keterangan Rukun Tetangga 004/015 No. 011/SK-RT/V/19.98, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan Surat Keterangan ahli waris yang dibuat AINI RACHMAWATI binti ADANG dibuat tanggal 23 Oktober 2001, dengan diketahui oleh Lurah Tugu Utara dan Camat Kecamatan Koja, dicatat No: 357/1.755.056 tanggal 29 Oktober 2001; (*Bukti P.2a, Bukti P.2b*)
6. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Utara dengan Penetapan Nomor 69/Pdt.P/PAJU tanggal 17 September 2014, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4, Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah ahli waris dari Almarhum ADANG BIN MANTA; (*Bukti P-3*)
7. Bahwa semasa hidupnya almarhum Adang bin Manta dan Penggugat telah menandatangani Surat Perjanjian Pelepasan Hak diatas Meterai, tertanggal 02 April 1994, yaitu Adang bin Manta (Adang Endjum) sebagai Pihak Pertama dan Haji Nurdin (Penggugat) sebagai Pihak Kedua dan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tersebut pada pokoknya mengenai kesepakatan kesepakatan sebagai berikut:

Pasal 1:

Bahwa, Pihak Pertama dengan ini menyatakan melepaskan haknya kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak Kedua bersedia menerima pelepasan hak tersebut, yaitu tanah seluas kurang lebih 3024 M2 yang terletak di Jalan

Hal 9 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Bioskop " Sekar Tanjung" yang bukti haknya berupa Hak Sewa atas dasar kontrak sewa dengan Direksi Pelabuhan Tanjung Priok No.SB.98/1957 tanggal 07 Februari 1957.

Pasal 2

Bahwa atas dasar pelepasan hak tersebut pasal 1 diatas, maka dengan ini, Pihak Kedua berjanji serta mengikatkan diri untuk mengurus dan menyelesaikan masalah tanah Pihak Pertama tersebut yang sekarang dikuasai secara fisik oleh Kurniawan Godjali yang dikuasai secara melawan hukum.

Pasal 3

Bahwa, atas dasar ketentuan pasal 2 diatas, Pihak Kedua bersedia menanggung segala biaya-biaya yang diperlukan, seperti biaya pembongkaran bangunan, biaya pengosongan, biaya pengurusan surat-surat dan biaya-biaya lainnya.

Pasal 4

Bahwa, atas dasar ketentuan Pasal 3 diatas, maka Pihak Kedua diberi hak sepenuhnya untuk menjual ataupun mengoperkan tanah tersebut kepada pihak ketiga dan menerima harga penjualannya dan jika dalam pengoperan dan atau penjualan tersebut diperlukan Kuasa Otentik maka dengan ini Pihak Pertama berjanji serta mengikatkan diri untuk menandatangani Kuasa Otentik di hadapan Notaris dan jika Pihak Pertama tidak bersedia atau berhalangan, maka Pihak Kedua diberi hak sepenuhnya oleh Pihak Pertama menghadap Notaris bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pihak Pertama.

Pasal 5

Bahwa, demikian pula, jika tanah tersebut terkena pembebasan untuk kepentingan Instansi baik Pemerintah atau Swasta, maka Pihak Kedua diberi hak sepenuhnya untuk memusyarahkan besarnya ganti rugi, menerima ganti rugi, menanda tangani kwitansi tanda terima dan surat-surat lainnya.

Pasal 6

Bahwa, harga penjualan atau besarnya ganti rugi yang diterima terlebih dahulu harus dipotong dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk pengurusan tanah tersebut dan hutang-hutang Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, maka sisa bersih masing-masing mendapatkan bahagian sebagai berikut:

Hal 10 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

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)



Pihak Pertama memperoleh bagian : 30 % (Prosen).

Pihak Kedua memperoleh bagian : 70 % (Prosen)

(Bukti P-4)

8. Bahwa Penggugat telah mendapat kuasa penuh dari Almarhum Adang bin Manta sesuai dengan surat kuasa tertanggal 9 Juni 1994 yang telah dicatat dan didaftarkan di Kantor Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Nomor: 8764/Pen/1994, tanggal 18 Oktober 1994, dalam surat kuasa tersebut menyebutkan antara lain:

Berdasarkan surat dari surat dari PT (persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Tanjung Priok Nomor FP/015/14/8/C.Tpk.93, tanggal 11 November 1993, yang ditujukan kepada ADANG BIN MANTA, perihal sebidang tanah yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992, 1993, 1994 dengan nama wajib pajak ADANG BIN MANTA, dalam hal ini saya, Adang bin Manta adalah pemegang hak atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang di kenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Berdasarkan hal tersebut diatas saya, Adang bin Manta yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya menerangkan bahwa, dengan ini memberi kuasa penuh kepada : Nama :H.Nurdin Sake MA, pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Mundu Luar Blok K No.18/75 Rt.003/Rw.018, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Khusus

Untuk melepaskan hak dan kuasa dalam bentuk apapun tidak terkecuali, maupun menghadap/menanda tangani tanda-tanda pembayaran/kwitansi; menerima pembayaran dan menikmati dari pihak ketiga; *(Bukti P-4a)*

9. Bahwa Almarhum Adang bin Manta memberi kuasa kepada Penggugat sesuai dengan surat kuasa tertanggal 9 Juni 1994 yang telah dicatat dan didaftarkan di Kantor Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Nomor: 8765/Pen/1994, tanggal 18 Oktober 1994, dalam surat kuasa tersebut di uraikan lebih luas kepada H.Nurdin Sake MA, dalam surat kuasa tersebut menyebutkan antara lain:

- Berdasarkan surat dari surat dari PT (persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Tanjung Priok Nomor FP/015/14/8/C.Tpk.93, tanggal 11 November 1993, yang ditujukan kepada ADANG BIN MANTA, perihal

Hal 11 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992, 1993, 1994 dengan nama wajib pajak ADANG BIN MANTA, dalam hal ini saya, Adang bin Manta adalah pemegang hak atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang di kenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.

- Berdasarkan hal tersebut diatas saya, Adang bin Manta yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya menerangkan bahwa, dengan ini memberi kuasa penuh kepada : Nama :H.Nurdin Sake MA, pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Mundu Luar Blok K No.18/75 Rt.003/Rw.018, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Khusus

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, mewakili pemberi kuasa : Mengenai hal ini untuk dan atas nama pemberi kuasa menghadap di muka Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung serta badan-badan Kehakiman, Kejaksaan Agung, Kejaksaan Tinggi, Kejaksaan Negeri, Kepolisian/Militer/ABRI, Departemen Dalam Negeri, Badan Pertanahan Nasional, Instansi/Departemen lainnya atau Pejabat/Pembesar lainnya, mengajukan permohonan tertulis/lisan, menjalankan perbuatan-perbuatan atau memberikan keterangan yang menurut hukum harus dijalankan oleh suatu atau diberikan oleh seorang kuasa, mempertahankan kepentingan pemberi kuasa, naik apel, minta eksekusi, membalas segala perlawanan, minta fatwa, mengamankan/menguasai/memanfaatkan hak atas sebidang tanah pemberi kuasa, mengurus menyelesaikan segala hak pemberi kuasa, menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan hal tersebut diatas, dan pada umumnya segala sesuatu yang dianggap perlu oleh yang diberi kuasa; (Bukti P-4b)

10. Bahwa Almarhum Adang bin Manta dan Penggugat telah menandatangani Surat Perjanjian tertanggal 9 Juni 1994 yang telah dicatat dan didaftarkan di Kantor Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Nomor: 8766/Pen/1994, tanggal 18 Oktober 1994, dalam Surat Perjanjian tersebut menyebutkan antara lain:

Hal 12 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



- Berdasarkan surat dari surat dari PT (persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Tanjung Priok Nomor FP/015/14/8/C.Tpk.93, tanggal 11 November 1993, yang ditujukan kepada ADANG BIN MANTA, perihal sebidang tanah yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992, 1993, 1994 dengan nama wajib pajak ADANG BIN MANTA, dalam hal ini saya, Adang bin Manta adalah pemegang hak atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang di kenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.
- Dalam hal ini saya Adang bin Manta adalah pemegang hak atas sebidang tanah seluas 3.024 M2 (Tiga tibu dua puluh empat) meter persegi yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.
- Berdasarkan hal tersebut di atas saya, Adang bin Manta, yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya disebut PIHAK KESATU.

Nama : H.Nurdin Sake MA.

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Jalan Mundu Luar Blok K No.18/75 Rt.003/Rw.08, Kel.
Lagoa, Kecamatan Koja Tanjung Priok, Jakarta Utara

yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Pasal 1

Bahwa, sebagai akibat dari pelepasan Hak antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA pada tanggal 9 Juni 1994, maka masing-masing pihak mendapat hak sebagai berikut:

PIHAK KESATU mendapat hak 30% (tiga puluh persen).

PIHAK KEDUA mendapat hak 70% (tujuh puluh persen).

Dari nilai sebidang tanah yang tersebut diatas, dalam bentuk apapun juga tidak terkecuali.

(Bukti P.4c)

11. Bahwa Almarhum Adang bin Manta dan Penggugat telah menanda tangani SURAT PELEPASAN HAK DAN KUASA tertanggal 9 Juni 1994 yang telah dicatat dan didaftarkan di Kantor Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Nomor: 8767/Pen/1994, tanggal 18 Oktober



1994, dalam Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tersebut, menyebutkan antara lain:

- Berdasarkan surat dari surat dari PT (persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Tanjung Priok Nomor FP/015/14/8/C.Tpk.93, tanggal 11 November 1993, yang ditujukan kepada ADANG BIN MANTA, perihal sebidang tanah yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992, 1993, 1994 dengan nama wajib pajak ADANG BIN MANTA, dalam hal ini saya, Adang bin Manta adalah pemegang hak atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang di kenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.
- Dalam hal ini saya Adang bin Manta adalah pemegang hak atas sebidang tanah seluas 3.024 M2 (Tiga ribu dua puluh empat) meter persegi yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.
- Berdasarkan hal tersebut di atas saya, Adang bin Manta, yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya disebut PIHAK KESATU.

Nama : H.Nurdin Sake MA.

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Jalan Mundu Luar Blok K No.18/75 Rt.003/Rw.08,
Lagoa, Kecamatan Koja Tanjung Priok, Jakarta Utara

yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Kedua belah pihak menyetujui dan mengikatkan diri untuk mengadakan/melaksanakan pelepasan hak, yang disebutkan kemudian dan yang sebagai berikut:

Pasal 1

Bahwa benar, PIHAK KESATU adalah pemegang hak atas sebidang tanah seluas 3.024 (tiga ribu dua puluh empat) meter persegi yang terkenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara, yang sah secara hukum seperti yang diuraikan yang tersebut diatas dan tidak terkecuali.

Pasal 2

Bahwa, berdasarkan seperti apa yang tercantum pada pasal 1 yang tersebut diatas PIHAK KESATU MELEPASKAN SEGALA HAKNYA DAN KUASA kepada

Hal 14 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



PIHAK KEDUA, dan selanjutnya segala Hak dan Kuasa yang melekat pada PIHAK KESATU beralih dan menjadi Hak PIHAK KEDUA, dalam arti yang luas tanpa terkecuali Hak dan Kuasa ini dengan Hak Substitusi.

Pasal 3

Bahwa, berdasarkan pasal 1 dan 2 yang tersebut di atas, bahwa PIHAK KEDUA mengeluarkan segala biaya yang timbul dari pelepasan Hak dan Kuasa, yang sepenuhnya disetujui oleh PIHAK KESATU, sebagai pembayaran dan perjanjian ini sebagai bukti yang sah sebagai pembayaran (kwitansi).

Pasal 4

Bahwa, berdasarkan pasal 1, 2, 3 yang tersebut diatas PIHAK KEDUA berhak mengajukan kepemilikan/sertipikat kepada instansi yang berwenang/Badan Pertanahan Nasional/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau instansi terkait lainnya dalam arti luas tanpa terkecuali, tanpa perlu tanda tangan PIHAK KESATU

Pasal 5

Bahwa, berdasarkan pasal 1, 2, 3 dan 4 yang tersebut diatas PIHAK KEDUA berhak: membongkar segala bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah tersebut diatas, ataupun, membangun;menguasai, menduduki/menempati/menikmati/ mengamankan, dalam bentuk apapun tanpa terkecuali; atau memerintahkan pihak lain untuk mempertahankan segala haknya.

Pasal 6

Bahwa, PIHAK KEDUA berhak melepaskan Hak dan Kuasa kepada PIHAK KETIGA dan menghadap serta menandatangani akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maupun Pejabat/Pembesar lainnya, dan dapat menghipotikkan kepada PIHAK LAIN dalam arti yang luas tanpa terkecuali, tanpa perlu tanda tangan PIHAK KESATU.

Dan PIHAK KEDUA berhak menandatangani tanda terima kwitansi dan menerima pembayaran dalam bentuk apapun dari PIHAK KETIGA, dalam arti yang luas tanpa terkecuali.

Pasal 7

Bahwa, PIHAK KESATU menyetujui membuat akta Notaris dan menandatangani dihadapan Notaris dalam bentuk apapun, termasuk Surat Pelepasan Hak ini bila sewaktu waktu diperlukan oleh PIHAK KEDUA.

(Bukti P-4d)

12. Bahwa surat kuasa, surat perjanjian, surat pelepasan hak yang dibuat dan ditanda tangani Almarhum Adang bin Manta kepada Penggugat telah dibenarkan dengan surat pernyataan Nomor 001A/SP/X/2001 tanggal 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2001 yang dibuat Penggugat bersama ahli waris Adang bin Manta, antara lain menyebutkan:

1. Berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor :737/106/1.75500/99, tanggal 14 Oktober 1999, para ahli waris Almarhum Adang bin Manta adalah sebagai berikut: 1) Samsudin bin Adang; 2). Muchtar bin Adang; 3) Aini Rachmawati binti Adang.
2. Nama : H.Nurdin Sake MA
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jalan Mundu Luar Blok K No.18/75, RT.003/RW.0018
Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

Dalam hal ini sebagai pihak yang mendapat Surat Pelepasan Hak dan kuasa dari Adang bin Manta tertanggal 09 Juni 1994, perihal tanah/bangunan di Jalan Kramat Jaya Nomor 86, Jakarta Utara.

Yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua

Bahwa para pihak menyetujui yang sebagai berikut:

1. Bahwa, Pihak Kesatu membenarkan/dan menyetujui Surat Pelepasan Hak dan Kuasa dari Adang bin Manta kepada H.Nurdin Sake MA, tertanggal 9 Juni 1994, perihal tanah/bangunan di Jalan Kramat Jaya Nomor 86, Jakarta Utara;
2. Bahwa, sehubungan dengan butir 1) yang tersebut diatas, oleh karenanya Pihak Kesatu memasrahkan kepada Pihak Kedua dalam arti luas, sehubungan dengan tanah/bangunan di Jalan Kramat Jaya Nomor 86, Jakarta Utara; (*Bukti P.5a*)
13. Bahwa Penggugat dalam permohonannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta dalam penyelesaian Sertifikat atas sebidang tanah ex Bioskop Sekar Tanjung di Jalan Kramat Jaya Nomor 86 seluas 3024 M2, Penggugat telah membuat surat pernyataan untuk menyatakan Penggugat adalah satu satunya pemegang surat pelepasan hak dan kuasa jual atas sebidang tanah Ex Bioskop Sekar Tanjung di Jalan Kramat Jaya Nomor 86 seluas 3024 M2 dari Bapak Almarhum Adang Bin Manta; (*Bukti P.5b*)
13. Bahwa Turut Tergugat I (AINI RAHMAWATI) selaku anak kandung Almarhum Adang Bin Manta telah membuat surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2001 dan surat pernyataan tersebut telah dilegalisasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1218/Leg/2001 tanggal 30-7-2001, surat pernyataan tersebut menyebutkan antara lain:
 1. Bahwa, saya anak kandung yang sah dari Adang bin Manta.

Hal 16 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



2. Bahwa, Adang bin Manta tinggal, dan meninggal di rumah saya.
3. Bahwa, Adang bin Manta tidak pernah menghibahkan kepada saudara Syamsudin maupun lainnya perihal sebidang tanah dan bangunan (ex Bioskop Sekar Tanjung) di Jalan Kramat Jaya Nomor 86, Tanjung Priok, Jakarta Utara.
4. bahwa, benar Adang Bin Manta telah menanda tangani Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tertanggal 9 Juni 1994 kepada H.Nurdin Sake perihal sebidang tanah dan bangunan (ex Bioskop Sekar Tanjung) di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priok Jakarta; *(Bukti P.6a)*
15. Bahwa Turut Tergugat I (AINI RAHMAWATI binti ADANG bin MANTA) dan Turut Tergugat II (AINI SURYANI binti ADANG bin MANTA) selaku anak kandung Almarhum Adang Bin Manta untuk menegaskan dan membenarkan surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2001, membuat lagi surat pernyataan tertanggal 21 September 2017 dan surat pernyataan tertanggal 11 November 2017; *(Bukti P.6b, Bukti P.6c)*
16. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I (AINI RAHMAWATI binti ADANG bin MANTA) dan Turut Tergugat II (AINI SURYANI binti ADANG bin MANTA) telah menandatangani Perjanjian Perdamaian Sengketa Nomor: PPS/01/I/2018 tertanggal 19 Januari 2018, yang antara lain menyebutkan:
Bahwa Pihak Kesatu dan Pihak Kedua telah bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan tanah seluas 3.024 M2, terletak Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Bahwa Pihak Kedua telah mengakui bahwa atas tanah seluas 3.024 M2, terletak Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara telah dilepaskan haknya oleh Almarhum Adang bin Manta kepada H.Nurdin Sake MA berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tanggal 9 Juni 1994, yang telah dicatat dan didaftarkan tanggal 18 Oktober 1994 di Anasrul Jambi, SH selaku Notaris di Jakarta.

Pasal 2

Bahwa Pihak Kesatu mengakui telah menerima wasiat dari Almarhum Adang bin Manta sesuai surat wasiat dari almarhum Adang bin Manta sesuai surat wasiat yang dibuat pada tanggal 19 Desember 1996 yang isinya antara lain Pihak Kesatu mempunyai kewajiban untuk menyerahkan 30 % (tiga puluh persen) dari nilai PBB kepada Pihak Kedua dan pihak lain sesuai dengan surat wasiat; *(Bukti P.7a, Bukti P.7b)*



17. Bahwa Penggugat dan Almarhum Adang bin Manta telah menanda tangani Surat Perjanjian Pinjaman uang, tertanggal 23 Desember 1993, dalam surat perjanjian tersebut menyebutkan antara lain:

Dengan dasar persetujuan dan perjanjian adalah sebagai berikut:

- Sanggup membayar bunga/jasa pinjaman sebesar 5 % perbulan.
- Memberikan jaminan/borg surat-surat seperti berikut:
 - a. Surat Perum No.F.015/14/8/C/Tpk-93 tanggal 11 November 1993.
 - b. Surat PBB No.SPPT : 2-024-03-06663/0000 tanggal 30 Agustus 1993.
 - c. Surat kuasa kepemilikan dan pengurusan atas nama Syahrir AR (menantu).
- Selama pinjaman 6 (enam) bulan dihitung mulai dikeluarkan surat pinjaman ini (23 Desember 1993 s.d. 23 Mei 1994).
- Dasar persetujuan ini, disetujui oleh kedua belah pihak dan disepakati oleh oleh menantu dan isteri sebagai ahli waris.
- Apabila pihak kedua mengembalikan uang pinjaman beserta jasa sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, maka pihak kesatu/pertama menyerahkan surat-surat jaminan tersebut diatas.

Adapun jumlah pinjaman uang sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah); (*Bukti P.8*)

18. Bahwa Almarhum Adang bin Manta dengan surat tulisan tangan tertanggal 20 Desember 1956 yang ditujukan kepada NV. Tanjung (Tergugat I gugatan *a quo*), alamat Jalan Sindang No.1 Tanjung Priok Jakarta, yang isinya antara lain:

- Menjawab surat saudara Direktur NV Tanjung masalah keperluan tempat usaha bioskop.
- Bersama ini saya sampaikan bahwa saya mempunyai tanah usaha yang terletak di Jalan Kramat Tunggak Tanjung Priok, Jakarta, luasnya kira-kira 3.000 M2.
- Bahwa tanah berikut bangunannya boleh digunakan sementara oleh NV."Tanjung" untuk usaha bioskop, mengingat NV."Tanjung" belum punya tempat usaha bioskop sendiri.

Dan sewaktu-waktu saya perlukan tempatnya, tanah dan bangunannya dapat diambil/digunakan kembali oleh saya dan tanpa diberi ganti rugi;
(*Bukti P.9*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa surat pernyataan bersama antara Almarhum Adang bin Manta dengan Tergugat III.2 (NY. H.RUKMINI Alias NY.H.SITI RUKMINAH), Almarhum Adang bin Manta telah menanda Surat Pernyataan/Pencabutan Pembatalan Surat Pernyataan Bersama Nomor : 004/SP-KJ/ABM-HSR/IX/94, tertanggal 29 September 1994 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 06/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, yang menyebutkan antara lain:

Dengan ini menyatakan mencabut/membatalkan dan menyatakan tidak berlaku / tidak ada; segala isi / produk / hasilnya yang tercantum/tertulis/terkandung pada Surat Pernyataan Bersama, antara Adang bin Endjum (Pihak Kedua) dengan Hajjah Rukminah (Pihak Kesatu), tertanggal 1 Juli 1991, mengingat saya tidak pernah menandatangani, yang berbunyi/tertulis:

Kedua belah pihak sepakat untuk menjual Bioskop Sekar Tanjung yang beralamat di Jl.Kramat Jaya No.86 Kelurahan Lagoa, Jakarta Utara, yang selanjutnya hasil penjualan tersebut akan dibagi dengan musyawarah yang telah disetujui bersama sebagai berikut:

- Pihak Kedua mendapat Rp.200.000.000, (Dua Ratus juta rupiah)
- Pihak I mendapat selebihnya. (Bukti P.10)

20. Bahwa Almarhum Adang bin Manta pernah memberikan kuasa kepada Tergugat V (KURNIAWAN GODJALI) untuk permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kemudian Almarhum Adang bin Manta membuat Surat Pencabutan/Pembatalan Surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. : 004/SP-KJ/ABM-KG/IX/94, tanggal 29 Februari 1992 yang didaftarkan di di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 05/Leg/1996 tanggal 29-4-1996; (Bukti P.11a)

21. Bahwa Almarhum Adang bin Manta pernah menandatangani surat kuasa tanggal 29 Februari 1992 kepada Tergugat V (KURNIAWAN GODJALI) untuk memimpin rapat umum luar biasa pemegang saham, kemudian Almarhum Adang bin Manta membuat Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa No. : 005/SP-KJ/ABM-KG/IX/94 tanggal 9 September 1994 yang didaftarkan di di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 06/Leg/1996 tanggal 29-4-1996 ; (Bukti P.11b)

22. Bahwa Almarhum Adang bin Manta pernah menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli N.V.Tanjung, Bioskop Sekar Tanjung, antara Adang bin Manta (Pihak Kesatu) dengan Kurniawan Godjali (Pihak Kedua) tanggal 19 Februari 1984, kemudian Almarhum Adang bin Manta membuat Surat

Hal 19 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencabutan/Pembatalan Surat Pernyataan Jual-Beli N.V. Tanjung dengan No. : 006/SP-KJ/ABM-KG/IX/94 tanggal 9 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 07/Leg/1996 tanggal 29-4-1996 ; (*Bukti P.11c*)

23. Bahwa Almarhum Adang bin Manta telah membuat dan menandatangani Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa Nomor : 005/SP-KJ/ABM-ES/IX/94 tanggal 29 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 07/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, dalam surat pencabutan/pembatalan surat kuasa tersebut menyebutkan antara lain:

Nama : Adang bin Manta

Pekerjaan : Presiden Komisaris N.V. Tanjung

Alamat : Jl.Walang Baru Blok R.17, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

- Dengan ini menyatakan mencabut / membatalkan dan menyatakan tidak berlaku / tidak ada: segala isi / produk / hasilnya yang tercantum/tertulis/terkandung pada Surat Kuasa, antara Adang bin Manta dengan Effendi Singgih, tertanggal 22 Juni 1993, yang berbunyi/tertulis : Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri atau atas nama N.V. Tanjung berdasarkan akte N0.108 tanggal 22 Oktober 1956 selaku Presiden Komisaris dan Pengelola Bioskop SEKAR TANJUNG terletak di Jalan Karamat Jaya (d/h Kramat Tunggak) N0.86 Tanjung Priok Jakarta ; (*Bukti P.12*)

24. Bahwa Almarhum Adang bin Manta telah membuat dan menandatangani Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Pernyataan Tentang Pengoperan Hak Sewa Tanah Nomor : 006/SP-KJ/ABM-HN/IX/94 tanggal 29 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 08/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, dalam surat pencabutan/pembatalan surat pernyataan tentang pengoperan hak sewa tanah tersebut menyebutkan antara lain:

- Dengan ini menyatakan mencabut/membatalkan dan menyatakan tidak berlaku/tidak ada; segala isi / produk / hasilnya yang tercantum/tertulis/terkandung pada surat pernyataan tentang pengoperan hak sewa tanah dari N.V. Tanjung kepada HARTONO NITIPUTRO, tertanggal 6 Juli 1993; (*Bukti P.13*)

25. Bahwa Almarhum Adang bin Manta telah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Pencabutan/Pembatalan Tujuh Lembar Blanko Segel

Hal 20 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 007/SP-KJ/ABM-KW/IX/94 tanggal 29 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 09/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, dalam surat pernyataan/pencabutan/pembatalan tujuh lembar blanko segel, Almarhum Adang Bin Manta menyebutkan dengan tegas:

- Dengan ini menyatakan mencabut/membatalkan dan menyatakan tidak berlaku / tidak ada; segala isi / produk / hasilnya yang tercantum/tertulis/terkandung pada TUJUH LEMBAR BLANKO SEGEL KOSONG YANG SAYA TANDA TANGANI, dan saya serahkan kepada Saudara Kapten D.Koway dan Saudara Syamsudin pada tahun 1992.

Maka dari itu apapun yang: tertulis/tercantum/terkandung/segala isinya/produk/dan hasilnya di luar tanggung jawab saya dan tidak ada kaitan hukum apapun, baik berkaitan dengan; diri saya; NV Tanjung; maupun tanah dan bangunan jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara; (*Bukti P.14*)

26. Bahwa Almarhum Adang bin Manta telah membuat dan menandatangani Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa Nomor : 008/SP-KJ/ABM-FP/IX/94 tanggal 1 Oktober 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 12/Leg/1994 tanggal 1-12-1994, dalam surat pencabutan/pembatalan Surat Kuasa, Almarhum Adang Bin Manta menyebutkan antara lain:

- Dengan ini menyatakan mencabut/membatalkan dan menyatakan tidak berlaku/tidak ada, segala isi produk/ hasil yang tercantum/ tertulis/terkandung pada surat kuasa Nomor 001/PP/AM/III/94, tanggal 31 Maret 1994, antara Pemberi Kuasa Adang bin Manta dengan Penerima Kuasa Freddy Lodewijk Pandelaki ; (*Bukti P.15*)

27. Bahwa Almarhum Adang bin Manta telah menggugat Tergugat I (NV Tanjung) mengenai kepemilikan tanah objek sengketa, yaitu tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) tercantum persil Nomor : 013 berikut bangunan yang berdiri di atasnya Ex Gedung Bioskop “ Sekar Tanjung ” yang dikenal setempat di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 Tanjung Priok, Jakarta Utara, sebagaimana *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 248/PDT/G/1996/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 November 1996, Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan: MEMUTUSKAN :*

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

Hal 21 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan, bahwa Akte Penjualan-Pembelian Nomor 96 yang dibuat oleh Notaris Willy Silitonga pada tanggal 25 Juni 1984 mempunyai cacat hukum, untuk itu Akta tersebut batal demi hukum serta tidak mengikat para pihak;
4. Menyatakan, bahwa NV TANJUNG (Tergugat I) tidak mempunyai alas hak legitimasi asset/inventaris atas objek sengketa yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Ex Gedung Bioskop “ Sekar Tanjung ” seluas lebih kurang 3.024 M2, yang terletak di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 yang terletak di Jalan Kramat Jaya Nomor 86, Tanjung Priok Jakarta Utara;
5. Menyatakan, bahwa pemegang hak yang sah atas tanah seluas lebih kurang 3.024 M2 tercantum persil Nomor : 013 berikut bangunan yang berdiri diatasnya Ex Gedung Bioskop “ Sekar Tanjung ” yang berada di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 Tanjung Priok Jakarta Utara, adalah pada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I secara deure mengembalikan dan menyerahkan kepemilikan atas objek sengketa yang diaku-aku sebagai asset/inventaris Tergugat I kepada pemilik dan pemegang hak yang sah yakni Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari resiko hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat I maupun oleh PT PROGISA UTAMA;
7. Menghukum para Tergugat secara sendiri-sendiri untuk membayar dwangsom sebesar Rp.50.000,- (Limapuluh ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan pemenuhan prestasi yakni pengembalian Hak Milik Penggugat, yang diperhitungkan sejak perkara ini mempunyai keputusan yang tetap dan pasti;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul yang sampai sekarang berjumlah Rp.55.500,- (Limapuluh lima ribu lima ratus rupiah);
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya; (*Bukti P.16*)
28. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 248/PDT/G/1996/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 November 1996 yang telah berkekuatan hukum tetap, pada halaman 24 disebutkan bukti surat P-4 dari NV TANJUNG yang ditanda tangani oleh Direkturnya bernama AMIRUDDIN DJUMADI (Tergugat II gugatan *a quo*) menerangkan:

Hal 22 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa sebidang tanah yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 Tanjung Priok , Jakarta Utara seluas 3.024 M2, bukan asset/kekayaan NV TANJUNG;
 - bahwa tanah tersebut adalah milik/hak dari Adang Bin Manta Pribadi;
29. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 248/PDT/G/1996/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 November 1996, pada halaman 26 disebutkan alinea keempat bahwa dalam waktu berperkara tersebut yaitu tahun 1981 sampai tahun 1989, tanah tersebut dijual oleh Tergugat II (AMIRUDDIN DJUMADI) kepada Tergugat V (KURNIAWAN GOJALI), yang bertindak sebagai Direktur dari Tergugat IV (PT PROGISA UTAMA) pada tanggal 25 Juni 1984 sesuai Akta Notaris Willy Silitonga Nomor : 96 tanggal 25 Juni 1996;
30. Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 248/PDT/G/1996/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 November 1996, pada halaman 29 disebutkan.....alinea ke-8.....bukti surat P-23 ialah penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 239/Pdt/P1984/PN Jkt.Ut telah menetapkan, antara lain bahwa yang bernama MOHAMAD SIDIK (Tergugat III.1 gugatan *a quo*) dan Ibu tirinya yang bernama NY RUKMINI Alias Ny. H.SITI RUKMINAH (Tergugat III.2 gugatan *a quo*) adalah ahli waris yang sah dari almarhum ALIAS bin DODONG;
31. Bahwa berdasarkan amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 248/PDT/G/1996/PN.Jkt.Ut tertanggal 19 November 1996, pada angka 6 yang menyebutkan, menghukum Tergugat I secara deure mengembalikan dan menyerahkan kepemilikan atas objek sengketa yang diaku-aku sebagai asset/inventaris Tergugat I kepada pemilik dan pemegang hak yang sah yakni Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari resiko hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat I maupun oleh PT PROGISA UTAMA, maka PT PROGISA UTAMA (Tergugat IV gugatan *a quo*) tidak berhak sama sekali atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 Tanjung Priok , Jakarta Utara seluas 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter), bukan termasuk asset/kekayaan NV. TANJUNG;
32. Bahwa Almarhum Adang bin Manta telah digugat oleh Tergugat V (Kurniawan Godjali) sebagaimana dalam putusan Nomor: 28/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Ut tanggal 28 Agustus 1997 dengan amar putusan MENGADILI :

Hal 23 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bangunan yang terletak diatas tanah negara di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 Jakarta Utara adalah milik Penggugat;
- Menolak Gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.43.000,-(Empat puluh tiga ribu rupiah); (*Bukti P.17*)

33. Bahwa dengan Putusan Nomor :28/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Ut tanggal 28 Agustus 1997 yang dimenangkan Tergugat V (KURNIAWAN GODJALI) sebagai Penggugat, kemudian Tergugat V (KURNIAWAN GODJALI alias KING) telah dilaporkan menggunakan surat palsu dalam memenangkan perkara tersebut yaitu menggunakan surat palsu sebagai salah satu bukti dalam perkara perdata tersebut sebagaimana disebutkan dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum Putusan perkara pidana Nomor 711/Pid.B/2000/PN.Jkt Ut tanggal 16 April atas nama Terdakwa KURNIAWAN GODJALI Alias KING; (*Bukti P.18*)

34. Bahwa berdasarkan Putusan perkara pidana Nomor 711/Pid.B/2000/PN.Jkt Ut tanggal 16 April 2000, yang telah berkekuatan hukum tetap, atas nama Terdakwa KURNIAWAN GODJALI Alias KING (Tergugat V gugatan *a quo*), dengan amar putusan Terdakwa KURNIAWAN GODJALI Alias KING dinyatakan bersalah menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan, menghukum Terdakwa KURNIAWAN GODJALI Alias KING selama 5 (lima) bulan dan seterusnyasesuai putusan....;

35. Bahwa Tergugat IV (PT. PROGISA UTAMA) telah menggugat Para ahli waris Almarhum Adang bin Manta, yaitu MUCHTAR Bin Adang dan kawan-kawan, dengan objek sengketa dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya Nomor : 86 Tanjung Priok, Jakarta Utara seluas 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) sebagaimana *Putusan Perkara Perdata Nomor 217/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 16 Maret 2011, yang amar Putusannya sebagai berikut:*

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Konpensasi

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal 24 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonpensi

- Menyatakan gugatan Pengugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.361.000,-(dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah); (*Bukti P.19*)

36. Bahwa Putusan Perkara Perdata Nomor 217/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 16 Maret 2011, dikuatkan di Tingkat banding dengan *Putusan Nomor 94/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 23 Juli 2013 dengan amar putusan:*

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 217/Pdt/G/2010/PN.JKT.UT tanggal 16 Maret 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dan kemudian dalam tingkat Kasasi, Putusan Nomor 3180 K/Pdt/2015 tanggal 25 Februari 2016 dengan amar putusan:

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Progisa Utama tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;
(*Bukti P.20 dan P.21*)

37. Bahwa berdasarkan Putusan perkara perdata Nomor 217/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 16 Maret 2011 Jo. Putusan Nomor 94/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 23 Juli 2013 Jo Putusan Nomor 3180 K/Pdt/2015 tanggal 25 Februari 2016, Gugatan PT Progisa Utama (Tergugat IV gugatan *a quo*) dinyatakan tidak dapat diterima dengan pengertian dalam putusan Nomor 217/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut tanggal 16 Maret 2011 Jo. Putusan Nomor 94/PDT/2013/PT.DKI, tanggal 23 Juli 2013 Jo Putusan Nomor 3180 K/Pdt/2015 tanggal 25 Februari 2016, (Tergugat IV gugatan *a quo*) dalam pertimbangan hukum dan amar putusan tidak ada yang menyebutkan PT Progisa Utama (Tergugat IV gugatan *a quo*) berhak atas

Hal 25 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo*, yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara;

38. Bahwa TERGUGAT III.1 (MUHAMMAD SIDIK Bin ALIAS) dan TERGUGAT III.2 (Ny. SITI RUKMINA) berdasarkan Putusan Perkara Pidana yang telah berkekuatan hukum telah dinyatakan terbukti melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat, sebagaimana *Putusan Perkara Pidana Nomor 108/Pid.B/1992/PN.Jkt Ut:*

Mengadili:

- Menyatakan Terdakwa-Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana membuat surat palsu.
- Menghukum Terdakwa – Terdakwa dengan penjara masing-masing selama 2 (dua) bulan ; (*Bukti P.22*)

39. Bahwa Tergugat VI.2 (IVAN SUPRIYATNA Bin SYAMSUDIN) telah digugat oleh Tergugat VII (ADJIZ GUNAWAN WIBOWO, S.H.) dan Tergugat VIII (UFUK PENDOWO WIBOWO, S.E.) karena telah menjual tanah dan bangunan setempat dikenal persil 013 Jalan Kramat Jaya No. 86 Jakarta Utara Ex Gedung Bioskop Sekar Tanjung sebagaimana Putusan Perkara Nomor: 105/PDT/G/2011/PN.JKT.UT, tanggal 22 Juni 2011 dengan amar putusan

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebahagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan Akta Kuasa No.5 tanggal 7 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris MULYONO, S.H.,MKn, Notaris di Bogor adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan Surat Perjanjian Perdamaian dengan masing-masing yaitu:
 - a. Perjanjian perdamaian No.PP-001/2010 tanggal 15 Maret 2010;
 - b. Perjanjian perdamaian No.PP-002/2010 tanggal 18 Maret 2010;
 - c. Perjanjian perdamaian No.PP-003/2010 tanggal 18 Mei 2010;Dan Surat Kuasa yang dibuat oleh seluruh Ahli Waris setelah obyek sengketa dijual kepada Para Penggugat, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan kuasa-kuasa yang menyangkut bangunan dan tanah Jalan Kramat Jaya No.86 Jakarta Utara, yang dibuat setelah akta jual beli No.6 tanggal 12 Agustus dan No.9

Hal 26 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Oktober 2009, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

5. Menyatakan Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak yang dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat I dalam akta jual beli No.6 tanggal 12 Agustus dan No.9 dan dengan Penggugat II dalam akta tanggal 22 Oktober 2009 yang dihadapan Notaris Drs. MULYONO, SH.,MKn, Notaris Bogor dengan batas- batas:

Sebelah Timur : Jalan Kramat Jaya.

Sebelah Barat : Rumah Warga RT 09 RW 014.

Sebelah Selatan : Gang Salak.

Sebelah Utara : Sekolah Marsudirini.

Adalah sah menurut hukum.

6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dari seluruh penghuni dan barang-barang yang berada didalam obyek sengketa guna diserahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari terlambat menyerahkan obyek sengketa;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.211.000,-(dua ratus sebelas ribu rupiah); (*Bukti P.23*)

40. Bahwa Tergugat VI.2 (IVAN SUPRIYATNA Bin SYAMSUDIN) telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Perkara Nomor: 105/PDT/G/2011/PN.JKT.UT, tanggal 22 Juni 2011 sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali Nomor 115 PK/Pdt/2018, tanggal 11 April 2018 dengan amar Putusan:

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali IVAN SUPRIYATNA bin SYAMSUDIN tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara 105/PDT/G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 22 Juni 2011;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan

Hal 27 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta limaratus ribu rupiah); (*Bukti P.24*)

41. Bahwa Turut Tergugat III dengan surat Nomor : 092/002-31.600/II/2018 tanggal 16 Januari 2018 telah mengundang Penggugat dan Para Ahli Waris Adang bin Manta untuk hadir pada Hari Jumat, 19 Januari 2018, Tempat Ruang Rapat Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta guna membahas permasalahan tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter), yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (dikenal dengan tanah eks Gedung Bioskop Sekar Tanjung); (*Bukti P.25*)
42. Bahwa Turut Tergugat IV kembali mengundang Penggugat dan Tergugat VI.2 dengan Surat No.3586/Und-31.72-600.13/XII/2019 tanggal 3 Desember 2019 perihal Undangan Mediasi pada Hari Selasa tanggal 10 Desember 2019 di Ruang Mediasi Mediasi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk membahas permohonan Mediasi atas objek tanah yang terletak di Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara; (*Bukti P.26*)
43. Bahwa pada waktu pertemuan atas undangan Turut Tergugat IV pada tanggal 10 Desember 2019, yang dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat IX (RAVELI WIJAYA) mengaku membeli dari Tergugat VI.2 (IVAN SUPRIYATNA Bin SYAMSUDIN) sebagai Penjual, sebidang tanah seluas 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 RT 009 RW 014, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Kota Administratif Jakarta Utara, berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan dan pemindahan hak No.120 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris JUANITA LESTIA RINI, SH.,MKn.;
44. Bahwa pertemuan mediasi yang dilaksanakan di Kantor Turut Tergugat III pada tanggal 10 Desember 2019 yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat VI.2 (IVAN SUPRIYATNA Bin SYAMSUDIN), TERGUGAT IX (RAVELI WIJAYA) dan hasil pertemuan mediasi tidak membuahkan hasil penyelesaian terhadap objek yang dipermasalahkan sebidang tanah terletak di Jalan Kramat No.86 RT 009 RW 014, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara sebagaimana surat pemberitahuan Turut Tergugat IV kepada Kuasa Penggugat dan Tergugat IX (RAVELI WIJAYA) masing-masing dengan surat tertanggal 8 Januari 2020; (*Bukti P.27a, Bukti P.27b*)
44. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat diatas Pemegang hak atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter), yang

Hal 28 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

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)



menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara adalah Almarhum Adang Bin Manta dan Almarhum Adang Bin Manta telah menandatangani Surat Peralihan hak, Surat Perjanjian, Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menjual, mengalihkan dan untuk melakukan perbuatan hukum yang seluas luasnya, yang berhubungan atas tanah objek sengketa gugatan *a quo*, maka perbuatan Tergugat VI.2 (IVAN SUPRIATNA Bin SYAMSUDIN) menjual sebagian atau seluruhnya atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* kepada Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX serta kepada pihak lain adalah yang bertentangan dengan undang-undang atau termasuk Perbuatan Melawan Hukum;

46. Bahwa dengan uraian Penggugat diatas, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX yang mengaku sebagai pemilik, mengalihkan, melakukan jual beli dan atau melakukan perbuatan hukum lainnya atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter), yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara adalah tanpa hak dan bertentangan dengan undang termasuk perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
47. Bahwa berdasarkan uraian dalam gugatan *a quo* point angka 6, 7, 8, 9, 10 dan 11 diatas, surat-surat yang ditanda tangani oleh Almarhum Adang bin Manta, yaitu Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 2 April 1994, Surat Kuasa tanggal 9 Juni 1994, Surat Kuasa tanggal 9 Juni 1994, Surat Perjanjian tanggal 9 Juni 1994, Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tanggal 9 Juni 1994 adalah sah menurut hukum;
48. Bahwa surat-surat yang ditanda tangani oleh Almarhum Adang bin Manta telah dibenarkan oleh Ahli Waris Almarhum Adang bin Manta sebagaimana diuraikan dalam gugatan *a quo* point angka 12, 13, 14, 15, 16 di atas, dengan dasar Bukti P.4, bukti P.4a bukti P.4b, Bukti P.4c dan Bukti P.4d maka menurut hukum Penggugat berhak:
 1. Untuk melepaskan hak dan mendapat kuasa penuh dalam bentuk apapun tidak terkecuali, maupun menghadap/menanda tangani tanda-



tanda pembayaran/kwitansi; menerima pembayaran dan menikmati dari pihak ketiga atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang di kenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara.

2. Untuk menjual ataupun mengoperkan tanah tersebut kepada pihak ketiga dan menerima harga penjualannya dan jika tanah tersebut terkena pembebasan untuk kepentingan Instansi baik Pemerintah atau Swasta, Penggugat (H.Nurdin Sake MA) berhak sepenuhnya untuk memusyarahkan besarnya ganti rugi, menerima ganti rugi, menandatangani kwitansi tanda terima dan surat-surat lainnya.
3. Bahwa dari harga penjualan atau besarnya ganti rugi yang diterima terlebih dahulu harus dipotong dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat (H.Nurdin Sake MA) untuk pengurusan tanah tersebut dan hutang-hutang Pihak Pertama (Almarhum Adang Bin Manta) kepada Pihak Kedua Penggugat (H.Nurdin Sake MA), maka sisa bersih masing-masing mendapatkan bahagian sebagai berikut:
 - a. Pihak Pertama memperoleh bahagian : 30 % (tigapuluh persen)
 - b. Pihak Kedua memperoleh bahagian : 70 % (tujuh puluh persen)
4. Untuk mengajukan kepemilikan/sertipikat kepada instansi yang berwenang/Badan Pertanahan Nasional/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau instansi terkait lainnya
4. Membongkar segala bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah tersebut diatas, ataupun, membangun menguasai, menduduki / menempati/menikmati/mengamankan, dalam bentuk apapun tanpa terkecuali; atau memerintahkan pihak lain untuk mempertahankan segala haknya.
49. Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kuasa yang ditandatangani Almarhum Adang Bin Manta kepada Penggugat (H.Nurdin Sake MA), yang menyebutkan berhak untuk mengajukan kepemilikan/sertipikat kepada instansi yang berwenang/Badan Pertanahan Nasional/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau instansi terkait lainnya, maka Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV harus memproses Permohonan Sertifikat yang diajukan Penggugat atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) yang di kenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara;
49. Bahwa Penggugat telah melakukan perdamaian dengan Turut Tergugat I (AINI RAHMAWATI Binti ADANG Bin MANTA) dan Turut Tergugat II (AINI

Hal 30 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



SURYANI Binti ADANG Bin MANTA) sebagaimana Penggugat uraikan dalam gugatan point angka 16 dan saat Penggugat mengajukan gugatan *a quo* hanya Turut Tergugat I (AINI RAHMAWATI Binti ADANG Bin MANTA) dan Turut Tergugat II (AINI SURYANI Binti ADANG Bin MANTA) yang masih hidup sebagai Ahli Waris yang merupakan anak kandung dari Almarhum ADANG Bin MANTA, sedangkan Ahli Waris lainnya (Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4, Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18), Tergugat adalah Ahli Waris pengganti (*plaatsvervulling*) dari orang tuanya mereka terhadap Almarhum ADANG Bin MANTA, dan sesuai dengan Surat Perjanjian Perdamaian Sengketa Nomor: PPS/01/II/2018 tanggal 19 Januari 2018, disebutkan AINI RAHMAWATI dan AINI SURYANI bertindak untuk diri sendiri dan seluruh ahli waris Almarhum ADANG Bin MANTA maka apabila telah terlaksana penjualan atas tanah yang menjadi objek sengketa gugatan *a quo* bagian 30 % (tiga puluh persen) yang menjadi bagian Almarhum ADANG Bin MANTA, Penggugat menyerahkan bagian 30% (tiga puluh persen) tersebut kepada Turut Tergugat I (AINI RAHMAWATI Binti ADANG Bin MANTA) dan Turut Tergugat II (AINI SURYANI Binti ADANG Bin MANTA);

49. Bahwa Almarhum Adang Bin Manta telah menandatangani surat surat sebagaimana diuraikan dalam gugatan point angka 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 dan 26 antara lain: Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa kepada Tergugat III.2 (NY.H.SITI RUKMINAH), Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa kepada Tergugat V (KURNIAWAN GODJALI), Surat Pencabutan Pernyataan jual beli dengan Tergugat V (KURNIAWAN GODJALI) tertanggal 19 Februari 1984, Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa kepada EFFENDI SINGGIH tertanggal 22 Juni 1993, Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Pernyataan Pengoperan Hak Sewa Tanah dari NV TANJUNG kepada HARTONO NITIPUTRO tanggal 6 Juli 1993, Surat Pernyataan Pencabutan/Pembatalan 7 (tujuh) lembar segel yang pernah diserahkan kepada saudara Kapten D.KOWAY dan SYAMSUDIN pada tahun 1992, Surat Pernyataan Pencabutan/Pembatalan kepada FREDDY LODEWIJK PANDELAKI, maka semua surat surat dan atau akibat yang berkaitan dengan seluruh surat surat tersebut menjadi tidak ada atau cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.



49. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX, Penggugat mengalami kerugian yang dirinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil

Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari tanah seluas 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara. Bahwa apabila tanah tersebut dapat disewakan oleh Penggugat sejak tahun 1996 sampai dengan gugatan ini didaftarkan tahun 2020 (kurang lebih 24 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebagai berikut;

- Hak sewa tanah dari tahun 1996 s/d 2000 (4 tahun), sebesar Rp. 450.000.000,- / tahun x 4 tahun = Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).
- Hak sewa tanah dari tahun 2000 s/d 2005 (5 tahun), sebesar Rp. 700.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).
- Hak sewa tanah dari tahun 2005 s/d 2010 (5 tahun), sebesar Rp. 800.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
- Hak sewa tanah dari tahun 2010 s/d 2015 (5 tahun), sebesar Rp. 900.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah).
- Hak sewa tanah dari tahun 2015 s/d 2020 (5 tahun), sebesar Rp. 950.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Total kerugian Imateriil Penggugat adalah :

Rp. 1.800.000.000,- + Rp. 3.500.000.000,- + Rp. 4.000.000.000,- + Rp.4.500.000.000,- + Rp. 4.750.000.000,- = Rp. 18.550.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian immateril

Bahwa Penggugat selama ini merasa telah dilecehkan, diombang-ambingkan atau tidak ditanggapi, serta perasaan sakit hati oleh



Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX yang mengakibatkan Penggugat menjadi kehilangan mata pencaharian, yang mana kerugian immateril ini sangat sulit diukur dalam hitungan materil yang tidak dapat dinilai dan Penggugat menetapkan kerugian immateriil selama 24 tahun sebesar Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

53. Bahwa Penggugat mengkhawatirkan selama proses persidangan adanya perbuatan para Tergugat untuk mengalihkan kepada pihak lain sebagian atau seluruhnya, tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh karenanya cukup beralasan Pihak Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar meletakkan SITA JAMINAN terhadap barang milik Penggugat yang selama ini dikuasai oleh Para Tergugat atas tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.

54. Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan bukti-bukti autentik antara lain putusan-putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagian bukti bukti surat yang telah didaftarkan di Notaris dan ada yang telah dilegalisasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, supaya putusan dalam perkara ini dinyatakan dijalankan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil Para pihak yang berperkara dalam persidangan yang akan ditentukan kemudian dan berkenan memutuskan yang amarnya :

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keterangan Kepala Cabang Divisi Jasa PT (Persero) Pelabuhan Indonesia II Cabang Tanjung Priok Nomor : Fp.015/14/8/C.TPK.93 tanggal 11 November 1993.
2. Surat Pernyataan TUTI SUSILA GALUH, SH., Kepala Dinas Hukum & Klaim Div Pum UTPK Tanjung Priok, Jakarta tanggal 3 Agustus 1995.
3. Surat Perjanjian Pelepasan Hak dari Adang Bin Manta kepada (Penggugat) Haji Nurdin Sake MA, atas sebidang tanah seluas kurang lebih 3024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Jakarta 2 April 1994.
4. Surat Kuasa tanggal 9 Juni 1994 dari Adang bin Manta, sebagai pemberi kuasa kepada H.Nurdin Sake MA, sebagai penerima kuasa.
5. Surat Kuasa tanggal 9 Juni 1994 dari Adang bin Manta, sebagai pemberi kuasa kepada H.Nurdin Sake MA, sebagai penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum, mengurus, menguasai, memanfaatkan menyelesaikan, menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan tanah seluas kurang lebih 3024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.
6. Surat Perjanjian tanggal 9 Juni 1994 antara Adang bin Manta sebagai Pihak Pertama dengan H.Nurdin Sake MA sebagai Pihak Kedua, bahwa akibat pelepasan hak atas tanah seluas kurang lebih 3024 M2 (tiga ribu duapuluh empat meter persegi) yang terletak di di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, Pihak Kesatu (Adang Bin Manta) mendapat 30 % (tiga puluh persen) dan Pihak Kedua (H.Nurdin Sake MA) mendapat 70 % (tujuh puluh persen).
7. Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tanggal 9 Juni 1994 antara Adang bin Manta sebagai Pihak Pertama dengan H.Nurdin Sake MA sebagai Pihak Kedua yang menyebutkan antara lain Pihak Kedua berhak mengajukan kepemilikan/Sertifikat kepada instansi yang berwenang/Badan Pertanahan Nasional/Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau instansi terkait lainnya dalam arti luas tanpa terkecuali, tanpa perlu tanda tangan Pihak Kesatu.

Hal 34 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Surat Pernyataan No.001A/SP/X/X/2001 tanggal 14 Oktober 2001 antara para Ahli Waris Adang bin Manta, yaitu: Samsudin bin Adang, Muchtar bin Adang, Aini Rachmawati binti Adang, sebagai Pihak Pertama dengan H.Nurdin Sake, sebagai Pihak Kedua, yang membenarkan dan menyetujui Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tertanggal 9 Juni 1994, perihal tanah seluas kurang lebih 3024 M2 (tiga ribu duapuluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara.
9. Surat Pernyataan AINI RAHMAWATI diatas Meterai Rp6000, Jakarta tanggal 30 Juli 2001, anak kandung dari Almarhum Adang bin Manta menyatakan antara lain bahwa Adang bin Manta tidak pernah menghibahkan kepada saudara Syamsudin maupun lainnya perihal sebidang tanah dan bangunan (ex Bioskop Sekar Tanjung) di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priok, Jakarta Utara.
10. Surat Pernyataan AINI RAHMAWATI diatas Meterai Rp6000, Jakarta tanggal 21 September 2017, anak kandung dari Almarhum Adang bin Manta menyatakan antara lain bahwa Adang bin Manta tidak pernah menghibahkan kepada saudara Syamsudin maupun kepada anak-anak yang lainnya perihal sebidang tanah dan bangunan (ex Bioskop Sekar Tanjung) di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priok, Jakarta Utara dan benar Bpk Adang bin Manta telah menandatangani Surat Pelepasan Hak dan Kuasa/Menjual tertanggal 9 Juni 1994 kepada Bpk H.Nurdin Sake MA, alamat Jalan Mundu Luar Blok K 75 Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara perihal sebidang tanah persil No.013 dan bangunan (Ex Bioskop Sekar Tanjung) di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priok, Jakarta Utara.
11. Surat Perdamaian Sengketa Nomor PPS/01/I/2018 tanggal 12 Januari 2018 antara H.Nurdin Sake MA, sebagai Pihak Kesatu dengan AINI RACHMAWATI, AINI SURYANI, bertindak untuk diri sendiri dan seluruh ahli waris Almarhum Adang bin Manta berdasarkan Penetapan Waris Pengadilan Agama Jakarta Utara No,69/Pdt.P/2014/PAJU tanggal 17 September 2014, sebagai Pihak Kedua, bersepakat untuk menyelesaikan permasalahan tanah seluas 3024 M2 yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Hal 35 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak Kedua telah mengakui bahwa tanah seluas 3024 M2 yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priok, Jakarta Utara telah dilepaskan haknya oleh Almarhum Adang bin Manta kepada H.Nurdin Sake MA berdasarkan Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tanggal 9 Juni 1994, yang telah dicatat dan didaftarkan tanggal 18 Oktober 1994 di Anasrul Jambi, SH selaku Notaris di Jakarta.
 - Pihak Kesatu mengakui telah menerima wasiat dari Almarhum Adang bin Manta sesuai Surat wasiat yang dibuat tanggal 19 Desember 1996 yang isinya antara lain Pihak Kesatu mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari nilai PBB kepada Pihak Kedua dan Pihak lain sesuai dengan surat wasiat.
3. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya orang yang berhak untuk mengalihkan, menjual, mengurus, menguasai, memanfaatkan, menandatangani kwitansi-kwitansi, menerima pembayaran atas jual beli dan melakukan melakukan perbuatan hukum lainnya yang lebih luas atas sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) (ex Bioskop Sekar Tanjung) setempat dikenal Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara berbatasan dengan Sekolah Masudirini;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kramat jaya;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Mushola;
4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk menyerahkan sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari nilai PBB harga tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) (ex Bioskop Sekar Tanjung) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara kepada Turut Tergugat I (AINI RACHMAWATI Binti ADANG) dan Turut Tergugat II AINI SURYANI Binti Adang, ahliwaris Almarhum Adang bin Manta berdasarkan Penetapan Waris Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : 69/Pdt.P/2014/PAJU tanggal 17 September 2014.
4. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengajukan permohonan Sertifikat kepada Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV atas tanah seluas kurang lebih 3.024 m2 (tiga ribu dua puluh empat meter) (ex Bioskop Sekar Tanjung) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Hal 36 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk memroses permohonan sertifikat yang diajukan Penggugat atas tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) (ex Bioskop Sekar Tanjung) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Tanjung Priok, Jakarta Utara sesuai ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku;
4. Menyatakan Akta jual beli Bangunan dan Pemindahan Hak No.120 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris JUANITA LESTIA RINI, SH.,MKn., tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan surat-surat yang didasarkan kepada surat kuasa dan surat lainnya yang telah dicabut/ dibatalkan oleh almarhum Adang bin Manta dengan seluruh turunannya dan surat surat lainnya yang tidak melibatkan Penggugat yang berhubungan dengan sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat, sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan batas-batas:

Hal 37 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



- Sebelah Utara berbatasan dengan Sekolah Marsudirini;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kramat Jaya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Mushola;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan rincian:

- Kerugian materiel :
 - a. Hak sewa tanah dari tahun 1996 s/d 2000 (4 tahun), sebesar Rp450.000.000,- / tahun x 4 tahun = Rp1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah).
 - b. Hak sewa tanah dari tahun 2000 s/d 2005 (5 tahun), sebesar Rp700.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).
 - c. Hak sewa tanah dari tahun 2005 s/d 2010 (5 tahun), sebesar Rp800.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
 - d. Hak sewa tanah dari tahun 2010 s/d 2015 (5 tahun), sebesar Rp900.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah).
 - e. Hak sewa tanah dari tahun 2015 s/d 2020 (5 tahun), sebesar Rp950.000.000,-/tahun x 5 tahun = Rp4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Jumlah kerugian materiel: a. Rp. 1.800.000.000,- + b. Rp. 3.500.000.000,- + c. Rp. 4.000.000.000,- + d. Rp. 4.500.000.000,- + e. Rp. 4.750.000.000,- = Rp. 18.550.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

- Kerugian immaterial

Bahwa dengan permasalahan gugatan ini PENGUGAT telah dilecehkan, rasa diombang-ambingkan (tidak ditanggapi), serta perasaan sakit hati, yang berakibat PENGUGAT menjadi kehilangan mata pencaharian, yang mana kerugian immateril ini sangat sulit diukur dalam hitungan materil yang tidak dapat dinilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat menetapkan kerugian immateriil selama 24 tahun sebesar Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilaksanakan dalam perkara ini yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan batas-batas;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Sekolah Marsudirini;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kramat jaya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Mushola;

13. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4, Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo Et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, Tergugat VI, Tergugat IX, datang menghadap Kuasanya, Turut Tergugat III pada awal persidangan datang menghadap Kuasanya, namun pada persidangan berikutnya tidak pernah hadir lagi, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI datang menghadap Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat IV, tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk terlebih dahulu menempuh

Hal 39 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang di amanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tumpunuli Marbun, SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 407/Pdt.G/2020/PNJkt.Utr., tertanggal 10 Juni 2021 akan tetapi upaya perdamaian yang dibantu oleh Mediator tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian sebagaimana disebutkan dalam Surat Laporan Mediator tertanggal 17 Juni 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat VI, dan Tergugat IX telah mengajukan jawaban, yang selain menjawab pokok perkara juga mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bawa dari posita gugatan Penggugat butir 43, antara lain didalilkan : Tergugat IX (Ravelly Wijaya) mengaku membeli dari Tergugat VI.2 (Ivan Supriyatna Bin Syamsudin) sebagai penjual sebidang tanah seluas 3.024 m2 yan terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 RT. 009 RW. 014 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Kota Administratif Jakarta Utara berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak No. 120 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn.
2. Bawa dari petitum uratan pada oint 7 yan mendalilkan : Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak No. 120 tanal 30 September 2019 yan dibuat dihadapan Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Bahwa oleh karena itu sangat wajar bila Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
4. Bahwa oleh karena Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak.

2. Gugatan Pengugat Nebis In Idem

1. Bahwa pada posita gugatan penggugat angka 1 menyatakan, yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini selanjutnya disebut obyek



sengketa adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Jakarta Utara

2. Bahwa Asas Nebis In Idem ini sesuai dengan pasal 1917 KUH Perdata yang menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan tersebut melekat asas Nebis In Idem. Oleh karena itu terhadap obyek yang sama tidak boleh diajukan untuk yang kedua kalinya.
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan register No. 407/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.024 m2 terletak di Jalan Kramat Jaya No. 86 Tanjung Priuk Jakarta Utara ini sudah pernah di putus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Reg No. 248/Pdt.G/1996/PN. Jkt. Utr dengan amar putusan :
 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan, bahwa Akta Penjualan – Pembelian Nomor 96 yang dibuat oleh Notaris Willy Silitongan pada tanggal 25 Juni 1984 mempunyai cacat hukum, untuk itu Akta tersebut batal demi hukum serta tidak mengikat para pihak;
 4. Menyatakan, bahwa NV Tandjung (Tergugat I) tidak mempunyai alas legitimasi asset/Inventaris atas obyek sengketa yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa Ex Bioskop “Sekar Tandjung” seluas lebih kurang 3024 m2 yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priuk Jakarta Utara;
 5. Menyatakan bahwa, pemegang hak yang sah atas tanah seluas lebih kurang 3024 m2 tercantum dalam persil No. 013 berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa Gedung Ex Bioskop “Sekar Tandjung” seluas 3024 m2 yang terletak di Jalan Kramat Jaya No. 86 Tanjung Priuk Jakarta Utara adalah pada Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat I secara de yure mengembalikan dan menyerahkan kepemilikan atas obyek sengketa yang diaku-aku sebagai asset/inventaris Tergugat I kepada Pemilik dan pemegang hak yang sah yakni Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari resiko hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat I maupun PT. Progisa Utama;

Hal 41 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



7. Menghukum Para Tergugat secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000 setiap hari keterlambatan;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara;
4. Bahwa pasca putusan perkara No. 248/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Utr sebagaimana tersebut diatas dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.024 m² persil 013 berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Ex gedung bioskop "Sekar Tandjung" terletak di Jalan Kramat Jaya No. 86 Tanjung Priuk Jakarta Utara, telah dilakukan eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi No. 14/Eks/2006/PN. Jkt.Utr.
5. Dengan uraian Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka jelas dan nyata gugatan Penggugat telah memenuhi asas hukum Nebis In Idem.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat 6 dan 9 kemukakan dalam Eksepsi sepanjang berkaitan erat dengan jawaban dalam pokok perkara, mohon kiranya secara mutatis mutandis diberlakukan juga dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat 6 dan 9 menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakuiinya secara tegas, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan gugatan Pengguga ditolak untuk seluruhnya.
3. Bahwa yang menjadi persoalan pokok dalam perkara inia dalah mengenai sebidang tanah seluas +/- 3.024 M² setempat dikenal Jl. Kramat Jaya No. 86 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Jakarta utara dengan batas-batas :
Sebelah utara berbatasan dengan Sekolah Marsudirini
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kramat Jaya
Sebelah Barat berbatasan dengan Musholla
(Dalil posita point 1)
4. Bahwa pada dalil petitum point 3 menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya orang yang berhak untuk mengalihkan, menjual, mengurus, menguasai, memanfaatkan, menanda tangani kuitansi-kuitansi, menerima pembayaran atas jual beli dan melakukan perbuatan hukum lainnya lebih luas atas sebidang tanah tersebut pada angka 3 diatas.
5. Bahwa Penggugat untuk menjalankan perbuatan hukum tersebut pada angka 4 diatas sebagaimana dalil-dalil posita point 7,8,9 dan 11 dan dalil-dalil petitum point 2 c,d,e, f, g dengan kekuatan Surat Perjanjian

Hal 42 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Pelepasan Hak diatas materai antara Adang Bin Manta dan Penggugat tertanggal 2 April 1994. Surat Kuasa antara Adang Bin Manta dan Penggugat tertanggal 9 Juni 1994. Surat Perjajian antara Adang Bin Manta dan Penggugat tertanggal 9 Juni 1994.

6. Bahwa Tergugat 6 dan 9 setelah membaca dan memperhatikan dengan cermat dalil-dalil posita dan petitum Penggugat mengandung kekeliruan dan ketidakbenaran dalam hal sebagai berikut :

6.1. Bahwa mengenai Surat Perjanjian Pelepasan Hak tertanggal 02 April 1994 yang dibuat secara di bawah tangan menurut Penggugat dilakukan antara Adang Bin Manta dan Penggugat telah keliru dan tidak dibenarkan oleh hukum, oleh karena setiap pelepasan hak atas tanah tidak terkecuali tanah terperkara berdasarkan pasal 19 PP No.10 taun 1961 harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan (vide : Yurisprudensi MARI NO.544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 jo No. 665 K/Sip/1979 tanggal 22 Juli 1980 dengan kaedah hukum : "Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT" jo No. 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 dengan kaedah hukum : "Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari Pejabat yang berwenang"

- Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Pelepasan Hak tertanggal 2 April 1994 yang hanya diperbuat menurut Penggugat adalah antara Adang Bin Manta dan Penggugat dengan tanpa syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang yaitu syarat terang dan penguatan dari Pejabat yang berwenang maka berakibat hukum Surat Perjanjian Pelepasan Hak tertanggal 2 April 1994 adalah tidak sah.

- 6.2. Bahwa mengenai Surat Kuasa antara Adang Bin Manta dan Penggugat tertanggal 9 Juni 1994.

Surat Perjanjian antara Adang Bin Manta dan Penggugat tertanggal 9 Juni 1994.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pelepasan Hak Dan Kuasa antara Adang Bin Manta dan Penggugat tertanggal 9 Juli 1994, Terguga berpendapat bahwa Penggugat telah keliru dan

tidak benar menggunakan surat tersebut dan haruslah dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum. Oleh karena :

- Mengutip dalil Penggugat hal. 6 point 5 mendalilkan : Adang Bin Manta telah meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 1998 sesuai Surat Keterangan Rukun Tetangga 004/015No. 011/SK-RT/V/1998 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja Jakarta Utara dan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat Aini Rachmawati binti Adang dibuat tanggal 23 Oktober 2001 dengan diketahui oleh Lurah Tugu Utara dan Camat Kecamatan Koja dicatat No.357/1755.056 tanggal 29 Oktober 2001.
- Bahwa berdasarkan pasal 1813 KUHPdata ditegaskan : “Berakhirnya pemberian kuasa disebabkan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa.
- Bahwa oleh karena Adang Bin Manta selaku Pemberi Kuasa kepada Penggugat selaku penerima kuasa telah meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 1994, maka sejak tanggal 24 Mei 1998 kuasa yang diberikannya demi hukum gugur atau berakhir.
- Bahwa dengan demikian H. Nurdin Sake MA selaku Penerima Kuasa karena demi hukum telah gugur atau berakhir, maka tidak mempunyai hak untuk menjalankan kuasa dimaksud baik mengalihkan, menjual, mengurus, menguasai, memafaatkan, menanda tangani kuitansi-kuitansi, menerima pembayaran atas jual beli dan melakukan perbuatan hukum lainnya yang lebih luas atas sebidang tanah terperkara a quo.
- Bahwa demi hukum pula kuasa yang telah gugur atau berakhir tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain tidak terkecuali kepada seluruh ahli waris Alm. Adang Bin Manta. Oleh karena itu, dalil point 13 s/d 27 haruslah dinyatakan ditolak.

6.3. Bahwa oleh karena Tergugat VI.1 s/d VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat kecuali Penggugat sendiri yang menimbulkan kerugian bagi dirinya dengan pengajuan gugatan dalam perkara perdata a quo maka keliru/tidakbenar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal 44 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



- 6.4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hak lagi utu menjalankan kuasa tersebut diatas, maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 6.5. Bahwa Tergugat IX memperoleh Ha katas objek terperkara yaitu berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak No. 120 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Juanita Lesti Rini, SH, MKn, Notaris di Bogor.
- 6.6. Bahwa sebagaimana akta tersebut diatas yang berkedudukan selaku penjual/Phak Pertama adalah segenap ahli waris dari Alm. Adang Bin Manta sesuai berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Agama Jakarta UtaraNo. 69/Pdt.P/2014/PA. JU tanggal 17 September 2014 dan selaku Pembeli/Pihak Kedua adalah Raveli Wijaya (Tergugat IX) dimana jual beli dilakukan secara terang , kontandan tunai dengan harga sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

Berdasarkan segala apa yang terurai dalam Jawaban dan Eksepsi Tergugat VI Dan IX diatas, baik tentang Eksepsi maupun tentang pokok perkara telah berhasil membantah/mematahkan seluruh dalil gugatan Penggugat maka dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini agar berkenan menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, yang selain menjawab pokok perkara, juga mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan register perkara Nomor 407/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut kabur/tidak jelas (Obscuur Libel) yang mana dalam point 5 :

"Bahwa Adang bin Manta telah meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 1998 sesuai Surat Keterangan Rukun Tetangga 004/015 No. 011/SK-RT/V/19.98 Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat AIN1 RACHMAWAT1 binti ADANG dibuat tanggal 23 Oktober 2001, dengan diketahui oleh Lurah Tugu Utara dan Camat



kecamatan Koja, dicatat No. 357/1.755.056 tanggal 29 Oktober 2001; (Bukti P.2a, Bukti P.2b) ”

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena menyebut Lurah Tugu Utara, sementara yang menjadi pihak Tergugat dalam hal ini adalah Lurah Lagoa (Turut Tergugat V)

II. DALAM PROVISI

Bahwa dalam petitum 53 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk diletakan sita jaminan (Provisional)

“Bahwa Penggugat menghawatirkan selama proses persidangan adanya perbuatan para Tergugat untuk mengalihkan kepada Pihak lain sebagian atau seluruhnya, tanah seluas kurang lebih 3.024 m2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat jaya No. 86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja Jakarta Utara, oleh karenanya cukup beralasan Pihak penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara agar meletakkan SITA JAMINAN terhadap barang milik penggugat yang selama ini dikuasai oleh Para Tergugat atas tanah seluas kurang lebih 3.024 m2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja Jakarta Utara. ”

Bahwa permohonan tersebut haruslah tidk dapat diterima karena apabila ada provisi dikabulkan pada hakekatnya adalah melaksanakan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan tersebut diatas Tergugat V dan Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menolak permohonan Provisi dari Penggugat

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut tergugat V dan Turut Tergugat VI mohon agar hal-hal yang dikemukakan pada bagian eksepsi termasuk dan menjadi bagian yang tidak dapat terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara;
2. Dalam point 53 Penggugat menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan bukti-bukti autentik antara lain putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagian bukti surat yang telah didaftarkan di Notaris dan ada yang telah dilegalisasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Jakarta Utara, penggugat memohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, supaya putusan dalam perkara ini dinyatakan dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bj voorraad) walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi. '

3. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 13/1964 tanggal 10 Juli 1964 yang pada prinsipnya melarang penerapan putusan serta merta kutipan SEMA No. 13 Tahun 1964

"maka dengan ini Mahkamah Agung sekali lagi menginstruksikan agar sedapat mungkin jangan memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, atau apabila benar-benar dipandang perlu memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, atau apabila benar-benar dianggap perlu memberikan putusan serupa itu, pelaksanaannya harus mendapatkan persetujuan lebih dahulu dari Mahkamah Agung. "

4. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 1969, yang pada intinya menyerahkan kebijaksanaan permintaan pelaksanaan Putusan serta merta yang sesuai dengan SEMA No. 13/1964 harus mendapatkan persetujuan dari Mahkamah Agung kepada Pengadilan Tinggi.
4. Bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap objek perkara dimaksud bukan untuk kepentingan umum.
4. Bahwa Pelaksanaan putusan serta merta tersebut ternyata di lapangan menimbulkan banyak permasalahan apalagi dilcemudian hari dalam upaya hukum berikutnya, pihak tereksekusi ternyata di putus menang oleh Elakim dan sangat sulit untuk mengembalikan keadaan objek perkara pada posisi seperti semula sebelum adanya eksekusi.

Bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menolak dengan tegas sesuai dalil-dalil Para Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI berdasarkan seluruh uraian Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Elakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memutus dengan putusan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 22 Juli 2021 yang pada pokoknya bertetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat VI, Tergugat IX serta Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI telah mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 5 Agustus 2021 yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Kepala Cabang Pelabuhan Tanjung Priok No. FP.015/14/8/C Tpk-93, Tertanggal 11 Nopember 1993, (diberi tanda P-1a);
2. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tuti Susilah Galuh, S.H. (Ka. Dinas Hukum & Klaim Div. Pum UTPK Tanjung Priok tertanggal 3 Agustus 1995, (diberi tanda P-1b);
3. Fotocopy Surat No. 213/18-31.600/II/2018, perihal Laporan lanjutan hasil penanganan permasalahan tanah seluas 3.024 M2 yang terletak di Jl. Kramat Jaya No. 86 Kel. Lagoa, Kec. Koja, Jakarta Utara, (diberi tanda P-1c);
4. Fotocopy Surat Keterangan No. 011/SK-RT/V/1998 tertanggal 24 Mei 1998, yang dikeluarkan oleh Rukun Tetangga 004/015, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, (diberi tanda P-2a);
5. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Tertanggal 23 Oktober 2001, dengan diketahui Lurah Tugu dan Camat Kecamatan Koja, dicatat No: 357/1.755.056 tanggal 29 Oktober 2001, (diberi tanda P-2b);
6. Fotocopy Penetapan No. 69/Pdt.P/2014/PAJU yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Utara tertanggal 17 September 2014, (diberi tanda P-3);
7. Fotocopy Surat Perjanjian Pelepasan Hak tertanggal 02 April 1994, (diberi tanda P-4);
8. Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 9 Juni 1994, surat yang dicatat dan didaftarkan di Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, di Jakarta Nomor 8764/Pen/1994 tanggal 18 Oktober 1994, (diberi tanda P-4 a);

Hal 48 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 9 juni 1994, surat yang dicatat dan didaftarkan di Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, di Jakarta Nomor 8765/Pen/1994 tanggal 18 Oktober 1994, (diberi tanda P-4b);
10. Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 9 Juni 1994, surat yang dicatat dan didaftarkan di Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, di Jakarta Nomor 8766/Pen/1994 tanggal 18 Oktober 1994, (diberi tanda P-4c);
11. Fotocopy Surat Pelepasan Hak dan Kuasa tertanggal 9 Juni 1994, surat yang dicatat dan didaftarkan di Notaris ANASRUL JAMBI, Sarjana Hukum, di Jakarta Nomor 8767/Pen/1994 tanggal 18 Oktober 1994, (diberi tanda P-4d);
12. Fotocopy Surat Pernyataan Waris No. 001A/SP/X/2001 tertanggal 15 Oktober 2001, yang dibuat oleh ahliwaris Adang bin Manta sebagai Pihak Kesatu dan H.Nurdin Sake MA, sebagai Pihak Kedua, (diberi tanda P-5a);
13. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat (H.Nurdin Sake MA) diatas meterai, tertanggal November 2017, (diberi tanda P-5b);
14. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat AINI RAHMAWATI (Turut Tergugat I) selaku anak kandung dari ADANG Bin MANTA diatas meterai tertanggal 30 Juli 2001, (diberi tanda P-6a);
15. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat AINI RAHMAWATI (Turut Tergugat I) dan AINI SURYANI ((Turut Tergugat II) selaku anak kandung dari ADANG Bin MANTA diatas meterai tertanggal 21 September 2017, (diberi tanda P-6b);
16. Fotocopy Surat Pernyataan dengan tulisan tangan yang dibuat AINI RAHMAWATI (Turut Tergugat I) diatas meterai tertanggal 11 November 2017, (diberi tanda P-6c);
17. Fotocopy Surat Perdamaian Sengketa No. PPS/01/I/2018 yang dibuat dan ditandatangani H.NURDIN Penggugat sebagai pihak Pertama dan AINI RACHMAWATI, AINI SURYANI sebagai Pihak Kedua tertanggal 19 Januari 2018, (diberi tanda P-7a);
18. Fotocopy Surat Wasiat dengan tulisan tangan diatas meterai oleh Almarhum Adang bin Manta tertanggal 19 Desember 1996, (diberi tanda P-7b);
19. Fotocopy Surat Perjanjian Pinjaman Uang antara H.Nurdin dengan Adang bin Manta tertanggal 23 Desember 1993, (diberi tanda P-8);
20. Fotocopy Surat tulisan tangan Adang Bin Manta kepada NV. Tanjung tertanggal 20 Desember 1956, (diberi tanda P-9);
21. Fotocopy Surat Pernyataan/ Pencabutan/ Pembatalan

Hal 49 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan Bersama No. 004/SP-KJ/ABM-HSR/IX/94 tertanggal 1 Juli 1991, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.06/Leg/1994, tanggal 30 September 1994, (diberi tanda P-10);

22. Surat Pencabutan/ Pembatalan

Yang Ditujukan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 004/SP-KJ/ABM-KG/IX/94 tertanggal 9 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.05/Leg/1996 tanggal 29-4-1996, (diberi tanda P-11a);

23. Surat Pencabutan/ Pembatalan

Surat Kuasa No. 005/SP-KJ/ABM-KG/IX/94 tertanggal 9 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.06/Leg/1996 tanggal 29-4-1996, (diberi tanda P-11b);

24. Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Pernyataan Jual – Beli NV Tanjung Bioskop Sekar Tanjung No. 006/SP-KJ/ABM-KG/IX/94 tertanggal 9 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.07/Leg/1996 tanggal 29-4-1996, (diberi tanda P-11c);

25. Fotocopy Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa No. 005/SP-KJ/ABM-ES/IX/94 tertanggal 29 September 1994 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.07/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, (diberi tanda P-12);

26. Fotocopy Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Pernyataan Tentang Pengoperan Hak Sewa Tanah No. 006/SP-KJ/ABM-HN/IX/94 tertanggal 29 September 1994, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.08/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, (diberi tanda P-13);

27. Fotocopy Surat Pernyataan/Pencabutan/Pembatalan Tujuh Buah /Lembar Blanko Segel Kosong No. 007/SP-KJ/ABM-KW/IX/94 tertanggal 29 September 1994, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.09/Leg/1994 tanggal 30-9-1994, (diberi tanda P-14);

28. Fotocopy Surat Pencabutan/Pembatalan Surat Kuasa No. 008/SP-KJ/ABM-FP/X/94 tertanggal 1 Oktober 1994, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.12/Leg/1994 tanggal 1 Desember 1994, (diberi tanda P-15);

29. Fotocopy Putusan No. 248/Pdt/G/1996/PN.Jkt.Ut. tertanggal 19 November 1996, (diberi tanda P-16);

30. Fotocopy Putusan No. 28/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Ut. tertanggal 28 Agustus 1997, (diberi tanda P-17);

Hal 50 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotocopy Putusan No. 711/Pid.B/2000/PN.Jkt.Ut. tertanggal 29 Januari 2001, (diberi tanda P-18);
32. Fotocopy Putusan No. 217/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut. tertanggal 16 Maret 2011, (diberi tanda P-19);
33. Fotocopy Putusan No. 94/PDT/2013/PT.DKI tertanggal 23 Juli 2013, (diberi tanda P-20);
34. Fotocopy Putusan No. 3180 K/Pdt/2015 tertanggal 25 Februari 2016, (diberi tanda P-21);
35. Fotocopy Putusan No. 108/Pid/B/1992/PN.JKT.UT tertanggal 16 Maret 1993, (diberi tanda P-22);
36. Fotocopy Putusan No. 105/PDT/G/2011/PN.JKT.UT tertanggal 22 Juni 2011, (diberi tanda P-23);
37. Fotocopy Putusan No. 115 PK/Pdt/2018 tertanggal 11 April 2018, (diberi tanda P-24);
38. Fotocopy Surat Undangan dari Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta, No. 092/002-31600/I/2018 tertanggal 16 Januari 2018, (diberi tanda P-25);
39. Fotocopy Surat Undangan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, No. 3586/Und-31.72-600.13/XII/2019 tertanggal 3 Desember 2019, (diberi tanda P-26);
40. Fotocopy Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 58/31.72-600.13/I/2020 tertanggal 8 Januari 2020, (diberi tanda P-27a);
41. Fotocopy Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 62/31.72-600.13/I/2020 tertanggal 8 Januari 2020, (diberi tanda P-27b);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan aslinya dicocokkan dipersidangan, kecuali bukti P-1b, P-18, P-22 tidak ada aslinya, dan untuk bukti P-16, P-19, P-20, P-23, P-24 berupa fotocopy dari fotocopy yang di stempel, sedangkan bukti P-3, P-17 berupa fotocopy sesuai salinan, sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tulisan-tulisan, Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu: HENDARTO ADI S, S.Sos dan FENDRI OKFIANTO, SE., yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HENDARTO ADI S, S.Sos

Hal 51 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Saksi mengetahui objek sengketa beralamat di Jalan Kramat Jaya No. 86 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja, Jakarta Utara
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas objek sengketa yaitu jika menghadap objek sengketa maka di sebelah kanan adalah Sekolah Marsudirini, sebelah kiri Jalan Salak, di belakang ada Mushola (tidak tahu namanya), dan didepan adalah Jl. Kramat Jaya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada atau tidaknya transaksi jual beli terhadap tanah yang dipersengketakan;
- Bahwa Saksi mengetahui pada Januari 2018 mengikuti sendiri undangan yang diberikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat (H.Nurdin Sake) memperoleh hak untuk menjual atau mengalihkan atas tanah objek sengketa berdasarkan surat pelimpahan hak dari Adang Bin Manta kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu karena melihat dan membaca surat pelimpahan hak dari almarhum Adang Bin Manta dan saksi tidak mengetahui proses pelimpahan hak yang terjadi antara Adang Bin Manta dengan Penggugat H.Nurdin Sake;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat pernah melakukan permohonan Hak atas tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah permohonan tersebut telah dikabulkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara pernah melakukan pengecekan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mengikuti pertemuan di kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta dengan tujuan mengantarkan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa hal yang dibicarakan di kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta adalah menjelaskan maksud dan tujuan untuk melakukan perdamaian antara ahli waris Adang Bin Manta dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan, ahli waris Adang Bin Manta yaitu Aini Suryani dan Aini Rachmawati hadir dalam pertemuan tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan ada perdamaian yang tercapai antara ahli waris dengan Penggugat dan dituangkan dalam bentuk tertulis;
- Bahwa Saksi menerangkan kesepakatan damai tersebut merupakan bentuk dari pelaksanaan surat wasiat yang dibuat Adang Bin Manta;

Hal 52 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan dalam kesepakatan damai yang dituangkan secara tertulis menyebutkan bahwa ahli waris setuju untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan yang membuat surat wasiat adalah Adang Bin Manta;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa perdamaian terjadi di kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta;
- Bahwa Saksi menerangkan kesimpulan dari pertemuan tersebut adalah menyelesaikan permasalahan, setelah membaca surat wasiat dari Almarhum Adang Bin Manta, ahli waris setuju;
- Bahwa Saksi menerangkan salah satu isi dari surat wasiat adalah melakukan pembagian setelah tanah itu dijual;
- Bahwa Saksi mengikuti dan mendengar pertemuan di kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan isi dari kesepakatan dalam pertemuan tersebut adalah sepakat untuk menjalankan wasiat dan setelah selesai penjualan ada pembagian 70% bagi Penggugat dan 30% bagi ahli waris;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa ahli waris yang hadir adalah Aini Suryani dan Aini Rachmawati;
- Bahwa Saksi menerangkan yang menandatangani kesepakatan perdamaian tersebut adalah Penggugat, Ahli waris yang hadir dan saksi sendiri ikut menandatangani kesepakatan damai tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan dari Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta pihak yang hadir adalah Bpk. Jaja, Bpk. Timbul, dan staf (tidak ingat namanya);
- Bahwa Saksi menerangkan ada undangan lain selain Aini Rachmawati dan Aini Suryani namun tidak ingat;

2. Saksi FENDRI OKFIANTO, SE.

- Bahwa benar Saksi pernah melihat surat/akta perdamaian antara Penggugat dengan ahli waris dan diperlihatkan ketika persidangan;
- Bahwa Saksi hadir dalam pertemuan tersebut karena diajak oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan pertemuan tersebut terjadi pada tahun 2017 antara Penggugat dengan bu Aini Rachmawati dan Aini Suryani;
- Bahwa Saksi menerangkan yang ditandatangani oleh dirinya sendiri adalah sebagai saksi dalam surat perjanjian perdamaian antara Penggugat dengan bu Aini Rachmawati dan Aini Suryani;

Hal 53 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan dirinya menjadi saksi dalam surat perjanjian perdamaian atas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi menerangkan tahu surat perdamaian tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan pihak yang hadir dalam pertemuan tersebut adalah Pak Jaja, Pak Timbul, Penggugat, Aini Suryani, Aini Rachmawati dan Pak Endarto.

Menimbang, bahwa Tergugat VI dan Tergugat IX untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Fotocopy Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan dari Tahun 1993 s/d Tahun 2017, (diberi tanda T-6,9.1);
2. Fotocopy Surat PT. Pelabuhan Cabang Tanjung Priuk No. FP.015/14/8/cTpk.93 Tanggal 11 Nopember 1993, (diberi tanda T-6,9.2);
3. Fotocopy Instruksi Gubernur Kepala Daerah Khss Ibu Kota Jakarta No. 56 Tahun 1998 Tentang Bangunan Tanpa Izin Serta Tidak Sesuai Dengan Perencanaan Kota yang terletak di Jalan Kramat Jaya Nomor 86 Kotamadya Jakarta Utara, (diberi tanda T-6,9.3);
4. Fotocopy Surat Pernyataan Hibah Ex Bioskop Sekar Tanjung Dengan Akte Notaris Raden Kadiman No.108 NV Tanjung, (diberi tanda T-6,9.4);
5. Fotocopy Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 14/Eks/2006/PN. Jkt.tr Jo No. 248/Pdt.G/1996/PN. Jkt.Utr , (diberi tanda T-6,9.5);
6. Fotocopy Instruksi Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 160 Than 2001 Tentang Banguan Tanpa Izin Serta Tidak Sesuai Dengan PerencanaanKota Yang Terletak Di Jalan Kramat Jaya Nomor 86 Kotamadya Jakarta Utara, (diberi tanda T-6,9.6);
7. Fotocopy Surat Kuasa Adang Bin Manta kepada Syamsudin tanggal 17 Maret 1998, (diberi tanda T-6,9.7);
8. Fotocopy Surat Keterangan Waris No. 737/106/75500/99, (diberi tanda T-6,9.8);
9. Fotocopy Putusan No. 217/Pdt.G/2010/PN. Jkt.Utr. Tanggal 02 Maret 2011, (diberi tanda T-6,9.9);
10. Fotocopy Putusan No. 202/Pdt.Plw/2010/PN.kt.tr , Tanglgal 1 Maret 2011, (diberi tanda T-6,9.10);
11. Fotocopy Salinan Putusan No. 94/Pdt/2013/PT.DKI Jo No. 217/Pdt/2010/PN.Jkt.Utr, (diberi tanda T-6,9.11);
12. Fotocopy Surat dari PT. Pelabuhan Tanjung Priuk No. FP.015/28/4/1/C.Tpk-14, (tidak diajukan);

Hal 54 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Salinan Putusan Nomor. 378/Pdt/2013/PT. DKI Jo Nomor202/PDT/Plw/2010/PN.Jkt.Utr, dalam Perkara Banding Antara PT. Progis Utama Melawan Muchtar Bin Adang Dkk, (diberi tanda T-6,9.13);
 14. Fotocopy Penetapan Nomor : 69/Pdt.P/2014/PA JU, (diberi tanda T-6,9.14);
 15. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 3180/K/Pdt/2015, (diberi tanda T-6,9.15);
 16. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), (diberi tanda T-6,9.16);
 17. Fotocopy Surat Keterangan Kelurahan Lagoa, Nomor : 1190/27.1,0/31.72.03.1003/071.562/2017, Tanggal 20 Juli 2017, (diberi tanda T-6,9.17)
 18. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 115/PK/Pdt/2018, Perkara Perdata Peninjauan Kembali, Antara : Ivan Supriyatna Bin Syamsudin Melawan Adjiz Gunawan Wibowo, SH dkk, (diberi tanda T-6,9.18);
 19. Fotocopy Salinan Putusan Nomor : 1358/K/Pdt/2018, Perkara Perdata Kasasi Antara : PT. Progis Utama melawan Muchtar Bin Adang, (diberi tanda T-6,9.19);
 20. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak No, 120 Tanggal 30 September 2019 dibuat oleh Juanita Lestia Rini, SH, MKn , Notaris di Kota Bogor, (diberi tanda T-6,9.20);
 21. Fotocopy Surat Keterangan dari Pelabuhan Indonesia Cabang Pelabuhan Tanjung Priok, (diberi tanda T-6,9.21);
 22. Fotocopy daftar rincian Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dari Tahun 1993 s/d Tahun 2020, (diberi tanda T-6,9.22);
 23. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2021 sebesar Rp. 61.734.960,- (diberi tanda T-6,9.23);
 24. Fotocopy Buku Rapor Syamsudin Bin Adang, (diberi tanda P-6,9.24);
Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan aslinya dicocokkan dipersidangan, kecuali bukti T-6,9.2, T-6,9.3, T-6,9.4, T-6,9.7, T-6,9.8, T-6,9.11, T-6,9.13, T-6,9.17 tidak ada aslinya, sedangkan bukti T-6,9.9, T-6,9.10, T-6,9.14, T-6,9.15 berupa fotocopy sesuai salinan, sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah menurut hukum;
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tulisan-tulisan, Tergugat VI dan Tergugat IX juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu: KUSNO EKO SAPUTRA dan ADI PONCO NEGORO, yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- 1. KUSNO EKO SAPUTRA**

Hal 55 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu tanah di Jalan Kramat Jaya No.86;
- Bahwa Saksi menerangkan, dulu di tanah tersebut ada Bioskop Sekar Tanjung;
- Bahwa Saksi menerangkan, Bioskop itu adalah milik Adang bin Manta;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di Bioskop itu, dan menjadi karyawan alm. Adang bin Manta, kira-kira sejak tahun 1979 sampai tahun 1986;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut hingga saat ini masih punya Adang bin Manta;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut belum pernah dijual belikan;
- Bahwa Saksi mengetahui sebelum Adang bin Manta meninggal, menyerahkan tanah tersebut kepada Syamsudin sebagai anak tertua;
- Bahwa Saksi menerangkan Adang bin Mmenyerahkan surat tanah tersebut kepada Syamsudin;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kapan tepatnya Adang bin Manta meninggal;

2. ADI PONCO NEGORO

- Bahwa Saksi bekerja sebagai staff di kantor Notaris Juanita Lestia Rini S.H. Mkn;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah melakukan cek fisik tanah objek sengketa tahun 2017;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pada saat melakukan cek fisik tanah tahun 2017 saksi bertemu dengan Ivan Supriyatna yang mengaku sebagai penjual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan sempat ke kelurahan Lagoa pada tahun 2017 untuk mengecek data-data tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pergi ke lokasi tanah karena dikuasakan oleh Raveli Wijaya untuk mengecek tanah tersebut dan mengurus akte jual beli antara Raveli Wijaya dengan Ivan Supriyatna;
- Bahwa Saksi pernah mengatakan kepada Raveli Wijaya tanah tersebut bermasalah dengan PT. Progis;
- Bahwa Saksi menerangkan sempat bertanya kepada Ivan Supriyatna setelah mediasi di BPN tahun 2020 siapa H. Nurdin Sake, tapi Ivan Supriyatna mengatakan tidak mengetahui siapa Haji Nurdin Sake.
- Bahwa Saksi menerangkan saudara Ivan Supriyatna pernah memberikan berkas untuk membuat jual beli antara lain :
 - Surat penguasaan fisik yang di tanda tangani RT dan RW

Hal 56 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat pelepasan dari Pelindo
- Surat tidak sengketa

- Bahwa Saksi menerangkan benar kantor saksi bekerja berada diwilayah Kota Bogor Jawa barat, dan Objek Sengketa berada di Jakarta Utara;
- Bahwa Saksi menerangkan setahu saksi wilayah kerja Notaris adalah di wilayah setingkat Provinsi dimana Notaris berdomisili;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak tahu ada pelepasan hak dari Adang bin Manta kepada Haji Nurdin Sake;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak mengajukan bukti tulisan dan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat IX, serta Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 28 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat setelah menyerahkan kesimpulan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat VI dan Tergugat IX dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

I. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Adapaun dalil pendukung eksepsi ini yang diajukan yaitu :

- Bawa dari posita gugatan Penggugat butir 43, antara lain didalilkan : Tergugat IX (Ravely Wijaya) mengaku membeli dari Tergugat VI.2 (Ivan Supriyatna Bin Syamsudin) sebagai penjual sebidang tanah seluas 3.024 m2 yan terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 RT. 009 RW. 014 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Kota Administratif Jakarta Utara berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak No. 120 tanggal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn.
- Bawa dari petitum uatan pada point 7 yan mendalilkan : Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak No. 120 tanal 30 September 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Bahwa oleh karena itu sangat wajar bila Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

Hal 57 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Notaris Juanita Lestia Rini, SH, MKn tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini majelis mempertimbangkan, oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka yang harus menjadi pihak dalam perkara ini adalah pihak yang didalikan sebagai yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena Notaris Juanita Lestia Rini, S.H, tidak didalikan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak harus jadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka dalil eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Gugatan Pengugat Nebis In Idem

Menimbang, bahwa adapun dalil pendukung yang diajukan adalah :

- Bahwa pada posita gugatan penggugat angka 1 menyatakan, yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini selanjutnya disebut obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86 Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Jakarta Utara;
- Bahwa Asas Nebis In Idem ini sesuai dengan pasal 1917 KUH Perdata yang menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan tersebut melekat asas Nebis In Idem. Oleh karena itu terhadap obyek yang sama tidak boleh diajukan untuk yang kedua kalinya;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan register No. 407/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.024 m2 terletak di Jalan Kramat Jaya No. 86 Tanjung Priuk Jakarta Utara ini sudah pernah di putus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Reg No. 248/Pdt.G/1996/PN. Jkt. Utr dengan amar putusan :
 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menyatakan, bahwa Akta Penjualan – Pembelian Nomor 96 yang dibuat oleh Notaris Willy Silitongan pada tanggal 25 Juni 1984 mempunyai cacat hukum, untuk itu Akta tersebut batal demi hukum serta tidak mengikat para pihak;

Hal 58 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



4. Menyatakan, bahwa NV Tandjung (Tergugat I) tidak mempunyai alas legitimasi asset/Inventaris atas obyek sengketa yakni berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Ex Bioskop "Sekar Tandjung" seluas lebih kurang 3024 m2 yang terletak di Jalan Kramat Jaya No.86 Tanjung Priuk Jakarta Utara;
5. Menyatakan, bahwa pemegang hak yang sah atas tanah seluas lebing kurang 3.024 m2 tercantum dalam persil No. 013 berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Gedung Ex Bioskop "Sekar Tandjung" seluas 3.024 m2 yang terletak di Jalan Kramat Jaya No. 86 Tanjung Priuk Jakarta Utara adalah pada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I secara de yure mengembalikan dan menyerahkan kepemilikan atas obyek sengketa yang diaku-aku sebagai asset/inventaris Tergugat I kepada Pemilik dan pemegang hak yang sah yakni Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari resiko hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat I maupun PT. Progisa Utama;
7. Menghukum Para Tergugat secara sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- setiap hari keterlambatan;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara;
- Bahwa pasca putusan perkara No. 248/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Utr sebagaimana tersebut diatas dengan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 3.024 m2 persil 013 berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Ex gedung bioskop "Sekar Tandjung" terletak di Jalan Kramat Jaya No. 86 Tanjung Priuk Jakarta Utara, telah dilakukan eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi No. 14/Eks/2006/PN. Jkt.Utr;
- Dengan uraian Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka jelas dan nyata gugatan Penggugat telah memenuhi asas hukum Nebis In Idem.

Menimbang, bahwa apakah terhadap pokok persengketaan perkara ini dengan pihak-pihak yang sama telah pernah di periksa dan diputus melalui pemeriksaan dan putusan pengadilan, dalam mempertimbangkannya tentunya sudah mempertimbangkan apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, serta juga mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan yang membuktikan pokok persengketaan tersebut telah diputus, dimana putusan tersebut juga mengikat kepada pihak-pihak dalam perkara ini khususnya pihak Penggugat;



Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka dalil eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

I Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa adapun dalil pendukung eksepsi yang diajukan adalah :

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan register perkara Nomor 407/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut kabur/tidak jelas (Obscuur Libel) yang mana dalam point 5 :

“ Bahwa Adang bin Manta telah meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 1998 sesuai Surat Keterangan Rukun Tetangga 004/015 No. 011/SK-RT/V/19.98 Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat AINI RACHMAWAT1 binti ADANG dibuat tanggal 23 Oktober 2001, dengan diketahui oleh Lurah Tugu Utara dan Camat kecamatan Koja, dicatat No. 357/1.755.056 tanggal 29 Oktober 2001; (Bukti P.2a, Bukti P.2b) ”

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena menyebut Lurah Tugu Utara, sementara yang menjadi pihak Tergugat dalam hal ini adalah Lurah Lagoa (Turut Tergugat V);
- Bahwa dalam petitum 53 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk diletakan sita jaminan (Provisional);

“ Bahwa Penggugat menghawatirkan selama proses persidangan adanya perbuatan para Tergugat untuk mengalihkan kepada Pihak lain sebagian atau seluruhnya, tanah seluas kurang lebih 3.024 m2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat jaya No. 86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja Jakarta Utara, oleh karenanya cukup beralasan Pihak penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara agar meletakkan SITA JAMINAN terhadap barang milik penggugat yang selama ini dikuasai oleh Para Tergugat atas tanah seluas kurang lebih 3.024 m2 (tiga ribu dua puluh empat meter persegi) Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja Jakarta Utara. ”

- Bahwa permohonan tersebut haruslah tidak dapat diterima karena apabila ada provisi dikabulkan pada hakekatnya adalah melaksanakan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Hal 60 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa benar dalil gugatan yang mendalikan “ bahwa Adang bin Manta telah meninggal dunia pada tanggal 24 Mei 1998 sesuai Surat Keterangan Rukun Tetangga 004/015 No. 011/SK-RT/V/19.98 Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat AINI RACHMAWATI binti ADANG dibuat tanggal 23 Oktober 2001, dengan diketahui oleh Lurah Tugu Utara dan Camat kecamatan Koja, dicatat No. 357/1.755.056 tanggal 29 Oktober 2001;

Menimbang, bahwa benar gugatan ditujukan kepada Lurah Kelurahan Lagoa, beralamat di Jl. Mangga No. 7/ RT 016 RW 08, Kelurahan Lagoa, Jakarta Utara, sebagai Turut Tergugat VI;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat, tidak ada menguraikan dalil bahwa Lurah Kelurahan Lagoa sebagai Turut Tergugat dengan dalil sehubungan dengan adanya Surat Keterangan Rukun Tetangga 004/015 No. 011/SK-RT/V/19.98 Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat AINI RACHMAWAT1 binti ADANG dibuat tanggal 23 Oktober 2001, dengan diketahui oleh Lurah Tugu Utara dan Camat kecamatan Koja, dicatat No. 357/1.755.056 tanggal 29 Oktober 2001;

Menimbang, bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat, bahwa letak tanah yang dipersengketakan adalah di Wilayah Kelurahan Lagoa, maka keberadaan Kelurahan Lagoa sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sehubungan letak tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa adanya dalam gugatan mengajukan permohonan untuk diletakkan sita jaminan dengan dalil sebagai alasan permohonan tersebut, terhadap bantahan dalil tersebut dan juga permohonan agar terhadap sita jaminan dinyatakan tidak dapat diterima, seharusnya diajukan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka dalil eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan sebelumnya

Menimbang, bahwa adapun dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan dalam gugatan ini selanjutnya disebut objek sengketa adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh empat meter) setempat dikenal di Jalan Kramat Jaya No.86, kelurahan Lagoa dengan batas

- Sebelah Utara berbatasan dengan Sekolah Marsudirini;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Kramat jaya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Mushola;
- Bahwa oleh karena atas bidang tanah tersebut bukan objek sewa menjewa antara Pelabuhan Tanjung Priok maka tanah tersebut adalah dengan status tanah Negara;
- Bapak Adang bin Manta secara pribadi dapat mengajukan sesuatu hak atas lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Adang Bin Manta meninggal tanggal 24 Mei 1998;
- Bahwa Adang Bin Manta semasa hidupnya menanda tangani Surat Perjanjian Pelepasan Hak tertanggal 02 April 1994 , yang salah satu isinya melepaskan haknya kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga mendapat kuasa dari Adang Bin Manta untuk melepaskan hak dak kuasa dalam bentuk apapun tidak kecuali ... sesuai surat kuasa tertanggal 9 Juni 1994;
- Bahwa Adang Bin Manta juga ada membuat perijinan tanggal 9 Juni 1994;
- Bahwa Adang bin Manta juga membuat perjanjian tanggal 9 Juni 1994;
- Bahwa adanya pelepasan hak yang dilakukan Adang Bin Manta kepada Penggugat telah dibenarkan oleh Ahli Waris sesuai surat pernyataan yang ditanda tangannya;
- Bahwa berdasarkan uraian Penggugat diatas Pemegang hak atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter), yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara adalah Almarhum Adang Bin Manta dan Almarhum Adang Bin Manta telah menandatangani Surat Peralihan hak, Surat Perjanjian, Surat Kuasa kepada Penggugat untuk menjual, mengalihkan dan untuk melakukan perbuatan hukum yang seluas luasnya, yang berhubungan atas tanah objek sengketa gugatan *a quo*;
- Perbuatan Tergugat VI.2 (IVAN SUPRIATNA Bin SYAMSUDIN) menjual sebagian atau seluruhnya atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* kepada Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX serta kepada pihak lain adalah yang bertentangan dengan undang-undang atau termasuk Perbuatan Melawan Hukum;

Hal 62 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan uraian Penggugat diatas, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.1, Tergugat III.2, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI.1, Tergugat VI.2, Tergugat VI.3, Tergugat VI.4., Tergugat VI.5, Tergugat VI.6, Tergugat VI.7, Tergugat VI.8, Tergugat VI.9, Tergugat VI.10, Tergugat VI.11, Tergugat VI.12, Tergugat VI.13, Tergugat VI.14, Tergugat VI.15, Tergugat VI.16, Tergugat VI.17, Tergugat VI.18, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX yang mengaku sebagai pemilik, mengalihkan, melakukan jual beli dan atau melakukan perbuatan hukum lainnya atas tanah dengan luas kurang lebih 3.024 M2 (tiga ribu dua puluh empat meter), yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* yang dikenal terletak di Jalan Kramat Jaya No.86, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara adalah tanpa hak dan bertentangan dengan undang termasuk perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Perbuatan melawan hukum terjadi sesuai ketentuan pasal 1365 KHUPerdata, yaitu apabila :

1. Adanya perbuatan yang dilakukan.
2. Perbuatan tersebut adalah perbuatan yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.
3. Perbuatan tersebut merugikan orang lain.

Menimbang, bahwa dengan pengertian Perbuatan melawan hukum diatas, maka dalam gugatan perbuatan melawan hukum maka yang menjadi pokok persengketaan adalah "Perbuatan yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum";

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, dengan objek persengketaan "Perbuatan yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum" yang selanjutnya akan di pertimbangkan apakah perbuatan tersebut terbukti dilakukan Tergugat (Tergugat-Tergugat) dan jika terbukti lebih lanjut dipertimbangkan apakah perbuatan tersebut dilakukan secara melawan hukum, dan jika terbukti secara melawan hukum juga akan di pertimbangkan apakah perbuatan tersebut merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan "Perbuatan yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum" yang menjadi objek persengketaan maka majelis hakim berpendapat bahwa dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum harus secara jelas menguraikan dalil "Perbuatan yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum" yang telah terjadi atapaun telah dilakukan Tergugat (Tergugat-Tergugat);

Hal 63 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa penguraian perbuatan dimaksud harus jelas, juga berkaitan dengan penilaian apakah perbuatan tersebut merugikan dan berapa nilai kerugian akibat perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara Aquo Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat, maka gugatan tersebut harus menguraikan perbuatan masing-masing yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut yang dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum. Hal tersebut juga petitum gugatan yang memohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. (point 9 Petitum gugatan);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat telah meguaraikan dalil perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh masing-masing Tergugat dimana perbuatan tersebut juga didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum selanjutnya di pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara Aquo telah mengajukan dengan pihak NV. Tanjung sebagai Tergugat 1.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat , maka dalil gugatan Penggugat, yang memuat adanya kaitan NV. Tanjung dalam perkara Aqo yaitu :

point 3

yang medalilkan “ ... Maka NV Tanjung tidak lagi sebagai penyewa “ dan Ponit

point 47

yang mendalikan “ ... Tergugat I ... yang mengaku sebagai pemilik , mengalihkan, melakukan jual beli... “

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat tidak menguraikan perbuatan yang telah dilakukan NV Tanjung;

Menimbang, bahwa hanya sebatas diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat telah tidak menguraikan perbuatan apa yang dilakukan Tergugat I secara jelas, misalnya bagaimana NV. Tanjung melakukan Pengakuan, atau bagaimana NV. Tanjung melakukan mengalihkan, atau bagaimana melakukan jual beli;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat di ditujukan kepada Amirudin Djumadi sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa adapun dalil gugatan yang ada hubungannya dengan Tergugat I yaitu :

Point 28

Yiatu “ bahwa dalam pertimbangan hukumnya ... NV Tanjung yang ditanda direkturnya Amiruddin Djumadi ...”



Ponit 29

Yaitu ‘ bahwa dalam pertimbangan hukumnya ... tanah dijual Tergugat II Amiruddin Djumadi”

Ponit 47

Yaitu “ Tergugat II... yang mengaku sebagai pemilik , mengalihkan ,melakukan jual beli...

Menimbang, bahwa penguraian dalil gugatan diatas dimana hanya menguraikan adanya suatu pertimbangan hukum suatu yang dihubungkan dengan nama seseorang bernama Amirudin Djumadi;

Menimbang, bahwa dalil tersebut tidak menguraikan perbuatan yang dilakukan Tergugat II yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum. Demikian juga point 47 hanya menyimpulkan adanya perbuatan Tergugat II mengaku sebagai pemilik, tanpa menguraikan bagaimana bentuk perbuatan pengakuan kepemilikan tersebut, dan atapun mengalihkan, tanpa menguraikan bagaimana realisasi perbuatan pengalihan tersebut serta melakukan jual beli, tanpa menguraikan bagamanana realisasi jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Alias Bin Bodong, Direktur PT Tanjung yang diwakili ahli warisnya . yang dalam hal ini ahli warisnya Mohammad Sidik dan Ny Rukmini;

Menimbang, bahwa oleh karena yang digugat dalam perkara Aquo adalah Alias Bin Bodong selaku Direktur PT Tanjung yang dalam perkara ini ditujukan kepada ahli warisnya, maka gugatan harus menguraikan adanya perbuatan Alias Bin Bodong semasa hidupnya selakuk direktur PT Tanjung telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan dalil gugatan yang ada kaitannya yaitu :

Point 30

Yaitu , “ bahwa dalam pertimbnagan hukum putusan ... telah menetapkan Mohammad sidik dam ibu trinya Ny Rukmini adalah ahli waris dari Ahli waris dari Alias Bin Bodong “

Point 38

Yaitu “ Bahwa Tergugat III.1 (Mohammad Sidik Bin Alias dan Tergugat III .2 Ny Siti Rukmini berdasarkan Putusan perkara Pidana ...

Point 48

Yaitu “ Bahwa Tergugat III.1, Tergugat III.2 telah melakukan perbuatan melawan hukum , mengaku sebagai pemilik, mengalihkan , melakukan jual beli ...



Menimbang, bahwa penguraian dalil diatas tidak menguraikan perbuatan apa yang dilakukan Alias Bin Bodong selaku Direktur PT. Tanjung dimana perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Namun hanya menguraikan adanya persidangan yang menetapkan Mohammad Sidik dan Ny Rukmini sebagai Ahli Waris dari Alias Bin Bodong, serta adanya persidangan pidana yang memutuskan Mohammad Sidik dan Ny Rukmini;

Menimbang, bahwa demikian juga gugatan menyimpulkan Tergugat III.1 dan Tergugat III.2 menguraikan adanya perbuatan melakukan Pengakuan kepemilikan, tanpa menguraikan secara jelas realisasi perbuatannya, melakukan pengalihan tanpa atau menguraikan secara jelas realisasi perbuatannya, atau melakukan jual beli tanpa menguraikan secara jelas realisasi perbuatannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara Aquo telah mengajukan dengan pihak PT. Progisia Utama sebagai Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak ada penguraian perbuatan yang dilakukan Tergugat IV yang dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam point 27 gugatan, hanya menguraikan adanya putusan dimana dalam putusan tersebut dalam amarnya diuraikan adanya PT. Progsia Utama;

Menimbang, bahwa sesuai point 46 gugatan yang mendalilkan termasuk Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengaku sebagai pemilik, mengalihkan, melakukan jual beli, tanpa menguraikan realiasi perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan uraian sebagaimana tersebut diatas, gugatan Penggugat telah tidak secara jelas menguraikan dalil perbuatan apa yang dilakukan Tergugat IV, yang akan dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, juga telah tidak secara jelas menguraikan perbuatan yang dilakukan Tergugat V;

Menimbang, bahwa dalam point 20, point 21, dan 23 menguraikan adanya pemberian kuasa dari Adang Bin Manta kepada Tergugat V, adanya surat dari Adang Bin Manta kepada Tergugat V untuk memimpin rapat, adanya Adang Bin Manta menanda tangani Surat pernyataan Jual Beli kepada Tergugat V;

Menimbang, bahwa dalil ini menguraikan adanya perbuatan Adang Bin Manta, bukan perbuatan dari Tergugat V;



Menimbang, bahwa sesuai point 46 gugatan yang mendalilkan termasuk Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengaku sebagai pemilik, mengalihkan, melakukan jual beli, tanpa menguraikan realisasi perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat telah tidak secara jelas menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat V yang akan dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan diatas, dimana gugatan tidak secara jelas menguraikan objek persengketaan yaitu "perbuatan yang telah dilakukan dan merupakan perbuatan melawan hukum" yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga tanpa mempertimbangkan hal yang sama terhadap Tergugat lainnya, Majelis berpendapat gugatan Penggugat adalah kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kabur maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Mengingat ketentuan hukum yang berlaku, Khususnya pasal 1365 KHUP dan Perundang-Undangan lainnya yang berlaku;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat VI dan Tergugat IX serta Turut Tergugat V, dan Tergugat VI tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 39.355.000,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 8 November 2021, oleh kami, Tiares Sirait, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rudi Fakhruddin Abbas, S.H., dan Budiarto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr tanggal 6 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 Nopember 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Hakim Anggota tersebut, Benedictus Pereto Ledjab, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat VI, Tergugat IX, Kuasa Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rudi Fakhruddin Abbas, S.H.

Tiares Sirait S.H. M.H.

Budiarto, S.H.

Panitera Pengganti,

Benedictus Pereto Ledjab, S.H.

Biaya perkara:

| | |
|---|------------------|
| 1. PNBP | Rp. 30.000,- |
| 2. ATK | Rp. 75.000,- |
| 3. Panggilan | Rp. 37.850.000,- |
| 4. PNBP P | Rp. - |
| 5. PNBPT | Rp. 360.000,- |
| 6. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 7. Meterai | Rp. 20.000,- |
| 8. P.S. | Rp. 1.000.000,- |
| 9. PNBP P.S. | Rp. 10.000,- |
| Jumlah | Rp. 39.355.000,- |
| (tiga puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) | |

Hal 68 dari 68 Putusan Nomor 407/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr