



**PUTUSAN**

Nomor 2286 K/Pdt/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**H. ALI EFFENDY BIN ENAN GATONG**, bertempat tinggal di Kampung Pos Pengumben RT.010, RW.003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yahya Iskandar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan menteng Wadas Selatan Nomor 49, Pasar Manggis, Setiabudi, Jakarta Selatan 12970, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **ZITO MULYABUDHI**, bertempat tinggal di Jalan tegalan I/5 RT.08 RW.05 Kelurahan Palmeriam, kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pasa Desa Siregar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Villa Gading Indah, Jalan Boulevard Bukit Gading Raya Blok A1 Nomor 6, Jakarta Barat 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2019;

2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA cq KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019



Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah milik adat Girik C Nomor 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. Pemilik satu satunya yang sah adalah almarhum Enan Bin Gatong/ahli warisnya antara lain Penggugat;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah milik Hak Adat Girik C Nomor 659 Persil 52 D.III seluas ± 6.790 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah harta peninggalan almarhum Enan Bin Gatong yang menjadi hak para ahli waris almarhum Enan Bin Gatong, antara lain yaitu Penggugat;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2382/Joglo, luas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama Tergugat I cq Zito Mulyabudhi yang diterbitkan Tergugat II, sepanjang lokasinya terletak di area sebidang tanah Hak milik Adat Girik C Nomor 659 Persil 52 D.III seluas ± 6.790 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah harta peninggalan almarhum Enan Bin Gatong cacat hukum, tidak sah, tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 2382/Joglo, luas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama Tergugat I yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019



6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum;
7. Biaya perkara berdasarkan hukum;

Atau

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

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Mei 2017 Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yang pada pokoknya mengenai kesalahan ketik nama Penggugat yang tertulis H Ali Efendy bin Enan Gatong, yang benar adalah Effendy bin Enan Gatong dan tertulis nama Enam bin Gatong, yang benar adalah Enan bin Gatong;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (*exceptie van onbeveogheid*);
2. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Dalam Eksepsi Tergugat II

- Bahwa gugatan Penggugat kadaluwarsa, karena sudah lebih dari 5(lima) tahun sejak Sertifikat Hak Milik Nomor 02382/Joglo atas nama Zito Mulyabudhi (semula SHM Nomor 256/Joglo atas nama Saleh Basarah sesuai Gambar Situasi tanggal 6-11-1978 Nomor 240/2265/1978 seluas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugat balik (rekonvensi), yang mana dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Daerah Perkavlingan Departemen Hankam Blok T.I Nomor 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW. 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02382 dengan NIB: 09.03.08.04. 00555 dan Surat Ukur Nomor 240/2265/1978, tanggal 6 November 1978;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyewakan dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan dan mengosongkan tanah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02382 yang disewakan dan didirikan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi, serta selanjutnya menyerahkan tanah tersebut segera dalam keadaan baik, kosong tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi atas keuntungan hasil sewa-menyewa tanah di atas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02382 sebesar Rp121.000.000,00 (seratus dua puluh satu juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara dalam keadaan baik dan kosong setelah adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Atau

*Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., tanggal 20 November 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di daerah Perkawlingan Departemen Hankam Blok T.I Nomor 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW. 01/006, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02382 dengan NIB: 09.03.08.04.00555 dan Surat Ukur Nomor 240/2265/1978 tanggal 6 November 1978;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyewakan dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan dan mengosongkan tanah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02382 yang disewakan dan didirikan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi, serta selanjutnya menyerahkan tanah tersebut segera dalam keadaan baik, kosong, tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019

#### 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)



5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang lain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong, setelah adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 464/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 19 November 2018, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Desember 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 2018;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi masing-masing pada tanggal 2 Januari 2019 dan 10 Januari 2019, kemudian Termohon Kasasi I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing pada tanggal 23 Januari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 Desember 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 446/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 25 Oktober 2018

Mengadili sendiri

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Permohonan Kasasi/Pembanding/Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019



Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 17 Desember 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Januari 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat ternyata tidak ada bukti bahwa tanah objek gugatan seluas 550 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 02382/Joglo, terletak di Jalan Raya Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Zito Mulyabudhi adalah milik Enan bin Gatong, sedangkan Tergugat I dapat membuktikan bahwa objek sengketa dihibahkan oleh ayah Tergugat I (Tuan Irving Sutya Ubhakti) kepada Tergugat I, sebagaimana Akta Hibah Nomor 1042/2005, yang dibuat di hadapan PPAT Henggawati, S.H., tanggal 27 Oktober 2005, yang mana ayah Tergugat I memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli dengan pemilik sebelumnya yaitu Tuan Saleh Basarah, sebagaimana Akta Jual beli Nomor 10/1984, yang dibuat di hadapan Soeleman Ardjasasmita, S.H, Notaris di Jakarta tanggal 17 Februari 1982 dan Tuan Saleh Basarah memperoleh hak atas tanah tersebut dengan iktikad baik berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Mei 1978, Nomor SK.152/HGB/DA/78, sehingga penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. ALI EFFENDY BIN ENAN GATONG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. ALI EFFENDY BIN ENAN GATONG**, tersebut;

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain. S.H., M.H.

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**

**NIP. 19621029 198612 1 001**

*Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2286 K/Pdt/2019*