



P U T U S A N

No. 315 PK / Pdt / 2011

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**OEY ANG LIE**, bertempat tinggal di Jalan Benteng Makassar, No. 65, RT/RW. 004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, dalam hal ini di wakili oleh 1. Tommy Japar, S.H., M.H., dan 2. Abdul Lukman Hakim, S.H., para Advokat, berkantor di City Resort, Rukan Hawaiian Blok A. No. 10A, Jalan Kamal Raya Outering Road, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 November 2010;

**Pemohon Peninjauan Kembali** dahulu sebagai Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

m e l a w a n :

**RUMINA**, bertempat tinggal di Jalan Benteng Makassar, No. 70, RT/RW. 004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Mangiring Dapot Siahaan, S.H., Advokat, berkantor di Graha Raya Perumahan Pondok Jagung II GS 20/28 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2011;

**Termohon Peninjauan Kembali** dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung RI No. 1925 K/Pdt/2008 tanggal 27 Mei 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal berlokasi di Jalan Benteng Makakasar No. 65, RT.04/RW.08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 362, seluas 1.216 m2, bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa sesuai dengan penerbitan Sertifikat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, tanggal 20 Oktober 2003, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan;

Bahwa Penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut berdasarkan Hibah dari Isman Lautdiharga selaku Direktur dan sebagai demikian sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Sumber Urip Langgeng, sebagaimana dalam Akta Hibah No. 37, tertanggal 16 April 2003, dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Tangerang Ny. Harijanti Tono, SH, beralamat di Jalan Baharudin No. 14 Tangerang;

Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas sebelum dihibahkan kepada Penggugat, telah disewa oleh Tergugat secara tidak tertulis menurut kebiasaan setempat;

Bahwa Penggugat sebagai Pemegang hak yang baru dan sah menurut hukum, mendatangi dan memberitahukan kepada Tergugat, bahwa hak penguasaan atas tanah dan bangunan sejak tanggal 16 April 2003 telah beralih menjadi milik Penggugat, karena itu sewa-menyewa pun beralih dari Pemberi Hibah kepada Penggugat, dan untuk selanjuthya penagihan sewa akan dilakukan oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat tidak keberatan atas apa yang diberitahukan Penggugat tersebut, termasuk harga sewa yang baru sebesar Rp250.000.00,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), setiap bulan, terbukti Tergugat mulai bulan Mei 2003 sampai dengan bulan Desember 2003 Tergugat senantiasa membayar uang sewa atas tanah dan bangunan kepada Penggugat, dan Penggugat masih menerima uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), setiap bulannya dengan baik;

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



Bahwa Tergugat tanpa alasan yang jelas dan tidak dapat dimengerti oleh penggugat, tepatnya mulai bulan Januari tahun 2004 hingga Penggugat ajukan gugatan ini, Tergugat tidak mau lagi membayar uang sewa atas dan bangunan tersebut kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan merasa sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat, karena Penggugat tidak bisa lagi menggunakan/menikmati penguasaan hak atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana layaknya pemegang hak yang sah menurut hukum;

Bahwa Penggugat berkeberatan jika tanah dan bangunan tersebut terus disewa oleh Tergugat, karena Tergugat sudah menunjukkan iktikad tidak baik, lagi pula Penggugat akan menggunakan untuk keperluan sendiri. Oleh karena itu Penggugat menginginkan agar tanah dan bangunan tersebut dikosongkan oleh Tergugat;

Bahwa keinginan Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut agar diserahkan secara baik-baik sudah berkali-kali dimusyawarahkan dengan Tergugat, namun selalu gagal dan ditentang Tergugat dengan berbagai macam dalih dan alasan yang tidak bisa diterima oleh Penggugat;

Bahwa menurut Penggugat, perbuatan Tergugat yang tidak mau membayar uang sewa tidak juga mau mengosongkan tanah dan bangunan yang bukan hak Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Penggugat mengkhawatirkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Benteng Makasar, No. 65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, akan dialihkan oleh Tergugat menjadi milik Tergugat sendiri atau kepada pihak ketiga, mohon agar diletakkan sita jaminan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak dan dikenal

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Benteng Makasar, No.65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa,  
Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
4. menguatkan dan menyatakan sah hibah dari PT. Sumber Urip Langgeng kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah No. 37 tertanggal 16 April 2003, yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta tanah Ny. Harijanti Tono, S.H., beralamat di Jalan Baharudin No. 14 Tangerang;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 362, seluas 1.216 m<sup>2</sup>, terletak dan dikenal berlokasi di Jalan Benteng Makasar, No.65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten;
6. Menyatakan Tergugat adalah penyewa atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang tidak mempunyai iktikad baik;
7. Menyatakan sah sewa-menyewa tidak tertulis yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kebiasaan yang sudah dijalankan oleh kedua belah pihak;
8. Menyatakan sewa-menyewa tidak tertulis antara Penggugat dengan Tergugat berakhir sejak Tergugat tidak mau lagi membayar uang sewa kepada Penggugat terhitung sejak bulan Januari 2004;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat:
  - a. Uang sewa yang belum dibayar sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, terhitung sejak Tergugat tidak mau lagi membayar uang sewa kepada Penggugat yaitu sejak bulan Januari 2004 sampai Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada Penggugat, dan
  - b. Uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut, terhitung sejak bulan Januari 2004 sampai dengan Tergugat menyerahkan kembali tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Benteng Makasar, No.65, RT/

#### 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

RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, kepada Penggugat tanpa syarat dari siapa saja yang menempatinya;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 442/Pdt.G/2006/PN.Tng tanggal 12 Juni 2007 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. menguatkan dan mneyatakan sah hibah dari Tuan Isman Lautdiharga selaku Direktur PT. Sumber Urip Langgeng kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah no. 37 tertanggal 16 April 2003, yang dibuat di hadapan Notaris, Pejabat Pembuat Akta tanah Ny. Harjanti Tono, S.H., beralamat di Jalan Baharudin No. 14 Tangerang;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak Guna Bangunan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362, seluas 1.216 m2 terletak dan dikenal berlokasi di Jalan Benteng Makasar No. 65 RT/RW. 004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang;
5. Menyatakan Tergugat adalah penyewa atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang tidak mempunyai iktikad baik;
6. Menyatakan sah sewa tidak tertulis yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kebiasaan yang dijalankan oieh kedua belah pihak;
7. Menyatakan sewa menyewa tidak tertulis antara Penggugat dan Tergugat berakhir sejak Tergugat tidak mau lagi membayar uang sewa kepada Penggugat terhitung sejak bulan Januari 2004;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp300.000,00 setiap harinya jika Tergugat lalai atau tidak mau melaksanakan isi putusan ini;

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Benteng Makasar, No.65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, kepada Penggugat tanpa syarat dari siapa saja yang menempatinnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp734.000,00 (tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
11. Tidak menerima petitium gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan No. 83/PDT/2007/PT.BTN tanggal 03 Maret 2008, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 442/Pdt.G/ 2006/PN.Tng tanggal 12 Juni 2007 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1925 K/Pdt/2008 tanggal 27 Mei 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: RUMINA tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 83/PDT/2007/PT.Btn tanggal 03 Maret 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 442/Pdt.G/2006/PN.Tng tanggal 12 Juni 2007;

#### 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)



MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. menguatkan dan menyatakan sah hibah dari Tuan Isman Lautdiharga selaku Direktur PT. Sumber Urip Langgeng kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah no. 37 tertanggal 16 April 2003, yang dibuat di hadapan Notaris, pejabat Pembuat Akta tanah Ny. Harjanti Tono, S.H., beralamat di Jalan Baharudin No. 14 Tangerang;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak Guna Bangunan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362, seluas 1.216 m<sup>2</sup> terletak dan dikenal berlokasi di Jalan Benteng Makasar, No. 65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang;
5. Menyatakan Tergugat adalah penyewa atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang tidak mempunyai iktikad baik;
6. Menyatakan sah sewa-menyewa tidak tertulis yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kebiasaan yang dijalankan oleh kedua belah pihak;
7. Menyatakan sewa menyewa tidak tertulis antara Penggugat dan Tergugat berakhir sejak Tergugat tidak mau lagi membayar uang sewa kepada Penggugat terhitung sejak bulan Januari 2004;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp300.000,00 setiap harinya jika Tergugat lalai atau tidak mau melaksanakan isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Benteng Makasar, No.65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten, kepada Penggugat tanpa syarat dari siapa saja yang menempatinnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp734.000,00 (tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
11. Tidak menerima petitum gugatan Penggugat untuk selebihnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung RI No. 1925 K/Pdt/2008 tanggal 27 Mei 2009 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 26 November 2010 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 26 November 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor. 442/Pdt.G/2006/PN/TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 03 Januari 2011;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat yang pada tanggal 25 Januari 2011 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 18 Februari 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa dalam uraian gugatannya, Termohon PK telah mendasarkan dan memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar Termohon PK dinyatakan sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362, seluas 1.216 m2 terletak dan dikenal berlokasi di Jalan Benteng Makasar, No.65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang;

Bahwa daiil Termohon PK tersebut adaiah daiii yang tidak benar, mengingat objek sengketa berupa tanah seluas 1.216 m2 terietak dan dikenal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di Jalan Benteng Makasar, No.65, RT/RW.004/08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang adalah tanah garapan yang dikuasai oleh Pemohon PK secara terus menerus sejak tahun 1950;

Bahwa daili Termohon PK yang menyatakan tanah tersebut adaiah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan adaiah tidak berdasar hukum, mengingat berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.165K/TUN/2008 tanggal 07 Oktober 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa atas nama Rumina teiah dinyatakan Batal (Bukti PK-1);

Bahwa didaiam bukti berupa putusan Mahkamah Agung RI No.165 K% TUN/2008 tanggal 7 Oktober 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, te/ah menimbulkan suatu keadaan baru yaltu tanah yang merupakan objek sengketa merupakan Tanah Negara, sebagaimana telah diuraikan pula oleh Pemohon PK dalam persidangan tingkat pertama tentang bukti T-1, yaitu Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa, yang diketahui Camat Tangerang, No.593/04 Pem/2003, tanggal 02 Juli 2003, yang menerangkan bahwa tanah seluas 1.206 m2 terletak di Jalan Benteng Makasar, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, merupakan tanah Negara yang sejak tahun 1950 dikuasai oleh Pemohon/Pemilik (in casu Pemohon Peninjaun Kembali) dan belum bersertifikat;

Bahwa didalam pertimbangan hukumnya, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dalam tingkat pertama sebagaimana putusannya dalam perkara No.12/G/2007/PTUN.BDG tanggal 31 Juli 2007, telah memberikan pertimbangan pada halaman 37, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa disamping itu dari buti-bukti dan keterangan saksi dipersidangan bahwa (seperti bukti T-6.g) Akta Hibahnya berjudul "Hibah Bangunan dan Pindahan Hak", berdasarkan hukum administrasi tidak mungkin terjadi pindahan sesuatu hak bila haknya sendiri sudah berakhir, dan secara administratif Pemberi hibah tersebut tidak boleh memberikan bangunannya yang jelas-jelas milik orang lain (Penggugat yang bangun sendiri), dengan demikian objek sengketa diterbitkan berdasarkan atas alas hak yang mengandung cacat yuridis;

Menimbang, bahwa disamping itu sesuai ketentuan pasal 36 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 bahwa terhadap tanah HGB yang tidak

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diperpanjang mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara, dengan demikian Sertifikat HGB No.317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng yang tidak dimohonkan perpanjangan haknya telah menjadi tanah Negara sejak tanggal 13 Januari 2003 tersebut, hal mana sesuai catatan yang dicantumkan Tergugat pada halaman terakhir Sertifikat HGB No.317/Sukarasa tersebut (Bukti T-5) ; "Dimatikan karena telah dilepaskan haknya kepada Negara ....., dan seterusnya;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No.32 tahun 1979, yang menentukan bahwa hak terhadap tanah Negara prioritas diberikan kepada yang menguasai secara fisik, sehingga terbitnya objek sengketa telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa pemberian hak tanah Negara kepada Tergugat II Intervensi (RUMINA) yang tidak menguasai fisik tanah tersebut adalah suatu kekeliruan yang melanggar hukum, karena sehingga cukup alasan pula untuk menyatakan lahirnya objek sengketa yang berdasarkan alas hak yang mengandung cacat yuridis yang mengakibatkan objek sengketa menjadi cacat yuridis pula sehingga harus dibatalkan";

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah dikuatkan dalam putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.208/B/ 2007/PT.TUN.DKI tanggal 06 Februari 2008 maupun putusan Mahkamah Agung RI No.165 K/TUN/2008 tanggal 07 Oktober 2008;

Bahwa oleh karena bukti yang diajukan oleh Termohon PK dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Tangerang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa, oleh putusan Mahkamah Agung RI No.165 K/TUN/2008 tanggal 07 Oktober 2008 telah dinyatakan batal, maka terhadap bukti sertifikat tersebut harus dihapuskan dari pertimbangan hukum sebagai Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972 yang menyebutkan : "Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 adalah merupakan: Akta Otentik dan tanda bukti hak yang dimaksudkan dalam Pasal 19 UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, kecuali apabila ada Putusan Hakim yang membuktikan lain";

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan dinyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa, maka tanah aquo adalah menjadi Tanah Negara, dan terhadap tanah Negara berlaku ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No.32 tahun 1979, diperbaiki menjadi Pasal 5 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 yang menentukan bahwa hak terhadap tanah Negara prioritas diberikan kepada yang menguasai secara fisik, yaitu Pemohon PK;

Bahwa dengan dinyatakan batal atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa atas nama Rumina, maka atas objek sengketa tidaklah lagi dapat dinyatakan sebagai tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa, oleh karenanya terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1925 K/Pdt/2008, tanggal 27 Mei 2009 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Banten No.83/Pdt/2007/PT.BTN, tanggal 3 Maret 2008 *jo* Pengadilan Negeri Tangerang No.442/Pdt.G/2006/PN.TNG tanggal 12 Juni 2007 tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, harus diperbaiki dengan memberikan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Bahwa oleh karena bukti berupa putusan Mahkamah Agung RI No.165 K/TUN/2008 tanggal 07 Oktober 2008 (bukti PK-1) merupakan bukti yang baru diajukan oleh Pemohon PK dalam perkara aquo, dan bukti aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Pemohon PK pun mohon agar Majelis Hakim dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) menerima bukti aquo sebagai bukti baru (novum);

Terdapat Kekhilafan dan Kekeliruan dalam Penerapan Hukum;

Tentang Akta Hibah No.37 tanggal 16 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris, PPAT Ny. Harjanti Tono, S.H;

Bahwa dalam pertimbangan maupun putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.442/Pdt.G/2006/PN.TNG tanggal 12 Juni 2007, dan putusan Mahkamah Agung RI No.1925 K/Pdt/2008, tanggal 27 Mei 2009 menyatakan sah hibah dari Tuan Isman Lautdiharga selaku Direktur PT. Sumber Urip Langgeng kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah No.37 tertanggal 16 April 2003, yang dibuat di hadapan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Harjanti Tono, S.H., beralamat di Jalan Baharudin No.14 Tangerang;

Bahwa Akta Hibah No.37 tertanggal 16 April 2003 tersebut adalah hibah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.317/Sukarasa, seluas 1.216 m2 dari PT. Sumber Urip Langgeng kepada Rumina;

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Akta Hibah No.37 tertanggal 16 April 2003 tersebut merupakan akta yang tidak sah dan cacat hukum mengingat objek hibah adalah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.317/Sukarasa yang telah habis masa berlakunya sejak tanggal 14 Januari 2003;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No.317/Sukarasa telah habis masa berlakunya pada tanggal 14 Januari 2003, maka setiap peralihan hak atas tanah tersebut baik hibah, maupun jual beli tidak sah jika menyatakan sebagai tanah Sertifikat, karena senyatanya masa berlaku sertifikat tersebut telah habis, melainkan tanah tersebut harus dinyatakan sebagai tanah Negara atau setidaknya tanah bekas sertifikat;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.442/Pdt.G/2006/PN.TNG tanggal 12 Juni 2007, dan putusan Mahkamah Agung RI No.1925 K/Pdt/2008, tanggal 27 Mei 2009 yang menyatakan sah akta hibah aquo telah membuktikan adanya kekhilafan dan kekeliruan Majelis Hakim dalam menerapkan hukum;

Bahwa selain uraian diatas, Akta Hibah aquo pun mengandung sebab yang tersembunyi, mengingat hibah adalah diberikan oleh suatu perseroan yang didirikan untuk mencari keuntungan. Adalah patut untuk dinyatakan hal tersebut sebagai suatu cacat tersembunyi yang berakibat cacat hukum jika PT. Sumber Urip Langgeng memberikan hibah (cuma-cuma) atas tanah yang menjadi aset miliknya, dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan saat itu yaitu Undang-Undang No.1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;

Bahwa terhadap kekhilafan dan kekeliruan Hakim dalam penerapan hukum aquo harus diperbaiki oleh Majelis Hakim dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK), mengingat akta hibah yang tidak sah dan cacat hukum tersebut-lah yang menjadi dasar bagi Termohon PK untuk mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa dan mengakui sebagai pemilik atas tanah yang dikuasai Pemohon PK;

Bahwa oleh karenanya, Pemohon PK mohon agar Majelis Hakim dalam tingkat Peninjauan Kembali (PK) menyatakan Akta Hibah No.37 tertanggal 16 April 2003, yang dibuat di hadapan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Harjanti Tono, S.H., sepanjang mengenai objek tanah yang terletak di 31. Benteng Makasar No.65, Rt.004, Rw.008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, Kotamadya Tangerang seluas 1.216 m2 adalah tidak sah dan cacat hukum;

Tentang Sewa Menyewa Tidak Tertulis;

Bahwa pertimbangan maupun putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.442/Pdt.G/2006/PN.TNG tanggal 12 Juni 2007, dan putusan Mahkamah Agung RI No.1925 K/Pdt/2008, tanggal 27 Mei 2009 yang menyatakan sah sewa menyewa tidak tertulis yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kebiasaan yang dijalankan kedua belah pihak, merupakan pertimbangan dan putusan yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum;

Bahwa hubungan sewa menyewa yang merupakan perbuatan perjanjian adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya (vide pasal 1338 KUHPerdara). Merupakan suatu persoalan, apabila perjanjian tersebut dibantah dan tidak diakui oleh salah satu pihak, maka terhadap pihak lain harus membuktikan adanya perjanjian tersebut;

Bahwa Termohon PK menyatakan hubungan sewa menyewa antara Termohon PK dengan Pemohon PK atas tanah sengketa dilakukan secara tidak tertulis sesuai kebiasaan, merupakan dalil yang tidak benar. Termohon PK telah membuat opini bahwa Pemohon PK telah menyewa tanah secara tidak tertulis dengan Termohon PK, sebagaimana juga dilakukan oleh masyarakat sekitar;

Bahwa *Judex Juris* telah keliru jika mengambil pertimbangan atas kesimpulan bahwa masyarakat sekitar menyewa dengan Termohon PK, maka Pemohon PK pun melakukan hal yang sama yaitu menyewa tanah dengan Termohon PK. Terhadap bantahan Pemohon PK tentang adanya hubungan sewa menyewa dengan Termohon PK, maka Termohon PK berkewajiban membuktikan adanya hubungan sewa menyewa tersebut, dan senyatanya dalam pemeriksaan di persidangan, tidak ada satu bukti maupun saksi pun yang menerangkan tentang kebenaran adanya hubungan sewa menyewa;

Bahwa Pengadilan tingkat pertama dan tingkat kasasi telah bersikap tidak adil dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh Pemohon PK, yaitu bukti tertulis dan saksi-saksi yang dengan tegas menguraikan bahwa Pemohon PK adalah pemilik tanah garapan yang telah menguasai secara terus menerus sejak tahun 1950;

Bahwa oleh karena Pemohon PK telah dapat membuktikan dasar Pemohon PK dalam menguasai tanah Negara tersebut yang tidak didasarkan

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011

#### 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

atas hubungan sewa menyewa dengan Termohon PK, maka Termohon PK harus dibebani pembuktian secara formal, yang senyatanya tidak pernah dibuktikan oleh Termohon PK;

Bahwa oleh karena terdapat kekhilafan dan kekeliruan Hakim dalam menerapkan hukum dengan menyatakan sah hubungan sewa menyewa tidak tertulis, maka Pemohon PK mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam tingkat Peninjauan Kembali untuk memperbaiki pertimbangan dan putusan tersebut, dengan menolak petitum Termohon PK mengenai sah sewa menyewa tidak tertulis yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kebiasaan yang dijalankan kedua belah pihak;

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

Bahwa mengenai *novum* berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) yang membatalkan sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) atas objek sengketa, telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN), karena itu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) tersebut tidak dapat digunakan sebagai *novum*;

Bahwa alasan Peninjauan Kembali mengenai adanya kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dapat dibenarkan, karena Hak Guna bangunan (HGB) atas tanah objek sengketa atas nama Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali, telah di dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) yang telah berkekuatan hukum tetap, karena itu Penggugat bukan sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas objek sengketa, karena itu Penggugat tidak punya kualitas mengajukan gugatan ini;

Lagi pula Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali telah menguasai objek selama 60 tahun, karena itu Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali yang paling layak untuk mengajukan hak atas tanah objek sengketa, oleh karena itu, permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **OEY ANG LIE** dan membatalkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1925 K/Pdt/2008 tanggal 27 Mei 2009 yang Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten dengan

#### 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

putusan No. 83/PDT/2007/PT.Btn tanggal 03 Maret 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 442/Pdt.G/2006/PN.Tng tanggal 12 Juni 2007, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali/ Terbanding/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **OEY ANG LIE** tersebut;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1925 K/Pdt/2008 tanggal 27 Mei 2009 yang Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 83/PDT/2007/PT.Btn tanggal 03 Maret 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 442/Pdt.G/2006/PN.Tng tanggal 12 Juni 2007;

## MENGADILI KEMBALI:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **02 Februari 2012** oleh **H. Atja Sondjaja, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, S.H.**, dan **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 315 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan dibantu oleh **H. Prayitno Iman Santosa, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua,  
Ttd/ **I Made Tara, S.H.** Ttd/ **H. Atja Sondjaja, S.H.**  
Ttd/ **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.** Panitera Pengganti,  
Ttd/H. **Prayitno Iman Santosa, S.H., M.H.**

## Biaya-Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	<b>2.500.000,00</b>

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.**  
**NIP : 19610313 1988031003**

### 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)