



**P U T U S A N**

**No. 2952 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

NY. ELINAR LIS TAMIN bertempat tinggal di Jalan Kartini II No. 24 RT/RW 01/01 Kelurahan Padang Pasir Kecamatan Padang Barat Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sunggul H. Sirait, SH., Advokat, berkantor di ILP Center Lt.2 Suite 02 Jalan Raya Pasar Minggu No. 39 A Jakarta Selatan 12780;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. TEDJA SENA WIDJAYA, SE., bertempat tinggal di Jalan Puduk No. 20 Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;
2. NY. LITA YULIANI, bertempat tinggal di Jalan Puduk No. 20 Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;
3. DRS. BASTIAN LIS TAMIN bin LIS TAMIN, bertempat tinggal di Jalan Kencana Permai 3 No. 10 RT. 005/RW. 015, Pondok Indah, Jakarta Selatan;
4. NOTARIS/PPAT NY. IMAS TARWIYAH SUDRAJAT,SH.,MH. berkantor di Jalan Lengkong Kecil No. 25 Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, dan IV/para Terbanding;

d a n :

1. NEGARA REPUBLIK INDONESIA qq MENTERI DALAM NEGERI qq DIREKTORAT JENDERAL AGRARIA qq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) qq KEPALA KANTOR WILAYAH BPN JAWA BARAT qq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BANDUNG, berkantor di Jalan Soekarno Hatta Bandung;
2. NEGARA REPUBLIK INDONESIA qq MENTERI KEUANGAN RI qq DIREKTORAT JENDERAL PAJAK qq KEPALA

Hal. 1 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KANTOR WILAYAH PAJAK JAWA BARAT I qq KANTOR  
PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN BANDUNG I,  
berkantor di Jalan Asia Afrika No. 114 Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para  
Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para  
Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kls. I  
A Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

## A. Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Penggugat adalah istri sah dari Alm. Lis Tamin bin H. Tamin (Alm. adalah Ayah dari Drs. Bastian Lis Tamin bin H. Tamin) berdasarkan Kutipan Akta Nikah No. : 57/1976 tertanggal 18 Mei 1976 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Natur Kabupaten Agam Sumatera Barat (Bukti P-1);
2. Bahwa Alm. Lis Tamin bin H. Tamin meninggal dunia pada hari Jumat, tanggal 4 Oktober 2002 di Padang Sumatera Barat berdasarkan Surat Keterangan Kematian No. : 98/KPP-33/X/2002 yang dikeluarkan oleh Lurah Padang Pasir, Padang Barat, Sumatera Barat tertanggal 8 Oktober 2002 (Bukti P-2);
3. Bahwa Alm. Lis Tamin bin H. Tamin telah memberikan hibah wasiat (legaat) kepada Penggugat (sebagai istrinya yang sah) berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 104 letaknya dalam Provinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Lingkungan Cihapit, Luasnya 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 105 letaknya dalam Provinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Lingkungan Cihapit, Luasnya 215 m<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan rumah gedung dan turutannya yang berdiri dan berada di atas tanah-tanah tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

("obyek sengketa"), berdasarkan Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 (Bukti P-3) dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang (Bukti P-4);

4. Bahwa pada tanggal 31 Januari 2003 di Padang, Tergugat III telah meminjam sertifikat obyek sengketa dari Penggugat dengan alasan untuk dibaliknamakan menjadi atas nama Penggugat (Bukti P-5);
5. Bahwa dengan beritikad baik dan mengingat bahwa Tergugat III adalah anak tiri dari Penggugat, maka Penggugat meminjamkan sertifikat obyek sengketa tersebut;
6. Bahwa pada mulanya sebelum dipinjam oleh Tergugat III, obyek sengketa tersebut adalah atas nama Alm. Suami Penggugat yaitu Bpk. Lis Tamin bin H. Tamin;
7. Bahwa ternyata obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II seharga Rp 1.475.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tanpa diketahui dan tanpa memperoleh izin dari Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan Akta Hibah Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang;
8. Bahwa Jual Beli obyek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat IV tanpa diketahui dan tanpa memperoleh izin dari Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa;
9. Bahwa Penggugat sejak tahun 2003 secara langsung maupun lewat hubungan telepon sudah berulang kali meminta Tergugat III untuk mengembalikan dua sertifikat obyek sengketa tersebut namun Tergugat III selalu berdalih bahwa balik nama sertifikat obyek sengketa masih dalam proses;
10. Bahwa Penggugat pada tanggal 22 April 2005, telah meminta secara tertulis kepada Tergugat III untuk mengembalikan sertifikat obyek sengketa yang pernah dipinjam tersebut, namun Tergugat III selalu

Hal. 3 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdalah bahwa balik nama sertifikat obyek sengketa masih dalam proses (Bukti P-6);

### B. Tentang Hukumnya

11. Bahwa Akta Hibah Wasiat (legaas) No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang tersebut adalah Akta Otentik yang artinya merupakan bukti yang sempurna yang mempunyai kekuatan pembuktian formil dimana menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut dan, mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi dan mempunyai kekuatan pembuktian mengikat sehingga isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar dan mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak luar/pihak ketiga (lihat Pasal 165 H.I.R);

12. Bahwa berdasarkan Akta Hibah Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 dihadapan Aminus, Notaris di Palembang, yang menjadi pemilik sah dari obyek sengketa adalah Penggugat;

13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengadakan jual-beli obyek sengketa dengan pihak yang tidak berhak untuk melakukan jual beli tersebut in casu Tergugat III, dimana Tergugat III bukanlah pemilik sah dari obyek sengketa, karena tidak terdapat satu bukti (otentik) hukum pun yang menunjukkan bahwa Tergugat III adalah pemilik obyek sengketa;

14. Bahwa jauh hari sebelum transaksi jual beli tersebut berlangsung (transaksi berlangsung tanggal 12 April 2005), Penggugat telah melaporkan Tergugat III ke Polda Sumatera Barat sesuai dengan Surat Tanpa Penerimaan Laporan Polisi No. Pol: STP.LP/52/V/2005-Dit Reskrim tanggal 6 Mei 2005 dan juga telah dilaporkan ke Polda Sumatera Selatan sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No. Pol.: STPL/202-B/V/2005 Siaga Ops Polda Sumsel sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol: LP/202-B/V/2005 Siaga Ops Polda Sumsel tanggal 19 Mei 2005 dengan dasar laporan keterangan Palsu atas Surat Keterangan Warisan tertanggal 07 Januari 2003;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa seharusnya sebagai pembeli yang beritikad baik, Tergugat I dan Tergugat II tidak melanjutkan transaksi jual-beli tersebut setelah mengetahui dan memeriksa dengan teliti siapa pemilik sah dari obyek sengketa tersebut pada Buku Tanah yang terdapat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, karena jelas dalam sertifikat tersebut bukanlah atas nama Tergugat III;
16. Bahwa Adagium mengatakan "nemodat quod non habet" yang artinya seseorang tidak mungkin memberikan sesuatu yang tidak dimilikinya;
17. Bahwa tindakan Tergugat III yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tindakan tanpa alas hak yang sah karena Tergugat III bukanlah pemilik obyek sengketa sehingga tindakan tersebut adalah beritikad buruk dan bertentangan dengan hukum;
18. Bahwa Penandatanganan Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat IV tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian;
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah (i) sepakat mereka yang mengikat dirinya, (ii) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (iii) suatu hal tertentu, dan (iv) suatu sebab yang halal;
20. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam membuat dan menandatangani Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut jelas-jelas merupakan suatu konspirasi yang didasarkan pada itikad buruk dan bertentangan dengan hukum yang semata-mata ditujukan untuk menggerogoti harta hasil hibah wasiat (legaat) atas obyek sengketa yang menjadi milik Penggugat untuk kepentingan Pribadi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan secara nyata tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
21. Bahwa uraian-uraian tersebut di atas, terbukti secara meyakinkan penandatanganan Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22

Hal. 5 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

#### 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

tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;

22. Bahwa menurut doktrin hukum sebagaimana dikemukakan oleh Prof. R. Subekti. SH, dalam bukunya "Hukum Perjanjian", pada halaman 49 dikemukakan : " Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokok perjanjian ditiadakan";

23. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya dan membawa konsekuensi lebih lanjut bahwa segala sesuatu yang telah diperjanjian harus dikembalikan kepada keadaan semula;

24. Bahwa sebagai konsekuensi hukum atas batalnya Perjanjian Akta Jual Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat IV yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III guna mengalihkan kepemilikan obyek sengketa berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 104 letaknya dalam Provinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Lingkungan Cihapit, Luasnya 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 105 letaknya dalam Provinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Lingkungan Cihapit Luasnya 215 m<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan rumah gedung dan turutannya yang berdiri dan berada di atas tanah-tanah tersebut harus dikembalikan kepada status semula, yaitu sebagai obyek hibah wasiat (legaat) dari Alm. Lis Tamin bin H. Tamin yang telah memberikan hibah wasiat (legaat) kepada Penggugat (sebagai istrinya yang sah) berdasarkan Akta Hibah Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 (Vide Bukti P-3) dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang (Vide Bukti P-4);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad buruk harus mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat karena transaksi jual-beli tersebut tidak dapat dibenarkan secara hukum karena penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa tersebut berasal dari perjanjian yang cacat hukum;

26. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan bahwa "jual beli tanah yang didahului dan disertai dengan hal yang tidak wajar atau itikad tidak jujur harus dinyatakan batal";

27. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1816 K/sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dinyatakan bahwa Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian, ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para Penjual dan karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi tersebut;

28. Dari uraian tersebut terbukti secara meyakinkan bahwa jual-beli obyek sengketa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah tindakan yang dilandasi oleh itikad buruk dan bertentangan dengan hukum;

## C. Tentang Permohonan Sita Jaminan

29. Berhubung Penggugat khawatir Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan mengalihkan dan atau menjual obyek sengketa selama perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk menghindari gugatan ini menjadi illusoir (sia-sia), maka Penggugat mohon agar obyek sengketa di bawah ini:

Sebidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya Hak Guna Bangunan (HGB) No. 105, seluas 215 m<sup>2</sup> dan HGB No. 104, seluas 199 m<sup>2</sup>, Jalan Mangga No. 36 Lingkungan Cihapit, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung diletakkan dalam sita jaminan (Conservatoir Beslag);

## D. Tentang Permohonan Putusan Provisi

Hal. 7 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



30. Bahwa dengan adanya proses permohonan penerbitan sertifikat atas obyek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau pihak-pihak lainnya, sedangkan Penggugat melakukan upaya hukum ini dan termasuk upaya hukum lainnya, maka untuk kepastian hukum dikemudian hari, cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan provisi berupa penghentian segala tindakan dalam bentuk apapun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta pihak-pihak lainnya untuk mengalihkan dan / atau menjual obyek sengketa kepada pihak manapun sementara perkara ini berjalan sampai mendapat kepastian hukum dan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

31. Bahwa sehubungan dengan permohonan penerbitan sertifikat atas obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat I dan mengingat kedudukan Turut Tergugat I sebagai instansi Pemerintah yang menerbitkan sertifikat atas obyek sengketa, maka Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili memerintahkan kepada Turut Tergugat I menghentikan segala proses permohonan penerbitan sertifikat atas obyek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lainnya;

32. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat beralasan dan memiliki dasar hukum yang kuat, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai melaksanakan isi putusan provisi terhitung sejak putusan provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan provisi tersebut;

## E. Tentang Permohonan Putusan Serta Merta

33. Bahwa berhubung gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, Penggugat mohon kiranya agar putusan atas perkara ini dapat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

## I. Dalam Provisi

1. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menghentikan segala tindakan yang bertujuan untuk mengalihkan dan/atau menjual obyek sengketa kepada pihak manapun sementara perkara ini berjalan sampai mendapat kepastian hukum dan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
2. Menghukum Turut Tergugat I untuk menghentikan semua proses permohonan penerbitan sertifikat obyek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai melaksanakan isi putusan provisi terhitung sejak putusan provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan provisi tersebut;

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dijalankan;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Hibah Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 dihadapan Aminus, Notaris di Palembang;

Hal. 9 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) tanpa menunggu putusan atas upaya-upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan pengadilan ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau apabila Majelis Hakim Yth, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi adanya perkara yang sedang bergantung di tingkat Banding :

Bahwa baik objek sengketa (peralihan bangunan dan pelepasan hak atas tanah SHGB No. 104/Ling. Cihapit dan tanah SHGB No. 105/Ling. Cihapit) maupun pihak-pihak pokok (Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I dalam Konvensi) dalam gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ini pada intinya sama dengan gugatan Rekonvensi yang telah diajukan sebelumnya oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagai Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara perdata No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg., di Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung, antara :

- Tedja Sena Widjaja, S.E. dan Ny. Lita Yuliani selaku Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi  
lawan
- Drs. Bastian Lis Tamin bin Lis Tamin selaku Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi;
- Ny. Elinar Lis Tamin selaku Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
- Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung selaku Turut Tergugat I/Turut Tergugat I dalam Rekonvensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Notaris/PPAT Ny. Hj. Imas Tarwiyah Sudrajat, SH., MH. selaku Turut Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat II dalam Rekonvensi;

dimana perbedaan perkara No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg dengan perkara No. 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg ini hanya terletak pada pihak Turut Tergugat II dalam Konvensi yaitu : Negara Republik Indonesia qq. Menteri Keuangan RI qq. Direktorat Jenderal Pajak qq. Kepala Kantor Wilayah Pajak Jawa Barat qq. Kantor Pelayanan Pajak Bandung Cibeunying Kecamatan Bandung Wetan yang dulunya tidak menjadi pihak dalam perkara yang terdahulu. Dimana dimasukkannya Kantor Pelayanan Pajak Bandung Cibeunying. Kecamatan Bandung Wetan sebagai Turut Tergugat II dalam Konvensi dalam perkara No. 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg ini oleh Penggugat dalam Konvensi jelas hanya untuk membedakan perkara ini dengan perkara No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg karena dalam posita gugatan perkara No. 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg sama sekali tidak menceritakan tentang keterlibatan Turut Tergugat II dalam Konvensi dalam perkara ini sedangkan pada bagian petitum, Turut Tergugat II dalam Konvensi hanya diminta untuk tunduk dan patuh pada putusan saja. Jadi jelas bahwa Turut Tergugat II dalam Konvensi tidak ada sangkut pautnya dengan perkara ini;

Gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi (Penggugat dalam Rekonvensi) dalam perkara No.218/Pdt/G/2006/PN.Bdg yang materi gugatan maupun pihak-pihak pokoknya SAMA dengan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara No. 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg ini, ternyata telah ditolak seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung dalam perkara No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg pada tanggal 14 Februari 2007 yang diktum putusannya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili:

Dalam Konvensi :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Para Penggugat dalam Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan sah dan berharga Jual Beli Tanah dan Bangunan Jalan Mangga No. 36 Bandung berdasarkan Akta Jual Beli No. 21 dan 22 tanggal 12 April 2005;

Hal. 11 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

#### 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

- Menyatakan penguasaan yang dilakukan oleh Para Penggugat dalam Konvensi atas tanah dan bangunan Jalan Mangga No. 36 Bandung berdasarkan Akta Jual Beli No. 21 dan 22 tanggal 12 April 2005, sah menurut hukum;
- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Dalam Rekonvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp. 934.000,- (sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

dan pada tanggal 22 Februari 2007, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan banding atas putusan perkara tersebut di atas. Oleh karena ada yang masih berjalan/bergantung di banding tersebut, maka gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara No. 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg ini yang memuat materi yang sama dan pihak-pihak pokok yang sama dengan perkara No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg tersebut di atas jelas harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum jika terhadap ke-2 perkara ini kemudian dihasilkan 2 (dua) putusan pengadilan yang saling bertentangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

I. Gugatan Penggugat Dalam Perkara Ini Adalah "Nebis In Idem".

1. Bahwa sebelum mengajukan gugatan dalam perkara ini, ternyata Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dalam materi yang sama yakni melalui gugatan Rekonvensinya dalam perkara perdata No. 218/ Pdt/G/2006/PN.Bdg., di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tanggal 14



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2007 yang pada pokoknya menyatakan "menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya", dimana atas putusan tersebut Penggugat telah mengajukan permohonan banding, sehingga perkaranya sekarang masih dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung;

2. Bahwa pada prinsipnya baik materi/objek maupun subjek gugatan dalam perkara ini (No. 350/Pdt/G/2006/PN/Bdg) adalah sama persis dengan materi/objek maupun subjek dalam gugatan Rekonvensi perkara No. 218/ Pdt/G/2006/PN.Bdg., sehingga dengan diajukannya kembali perkara ini, maka gugatan Penggugat terkena azas "ne bis in idem";
3. Bahwa untuk menjamin demi kepastian hukum, karena perkara yang lama (No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg.) masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding, maka secara hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini harus menghentikan proses pemeriksaan perkara ini, yakni dengan putusan sela menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak menerimanya;

### II. Bahwa Penggugat Tidak Lagi Mempunyai Kualitas/Alas Hak Mengajukan Gugatan Dalam Perkara Ini.

1. Bahwa yang dijadikan dasar/alas hak bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah adanya Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang kedua-duanya dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang;

- Ad. Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara terdahulu (perkara No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg), yakni berupa Salinan Penetapan Interpretasi Akta Wasiat dari Pengadilan Negeri Palembang No. 52/Pdt.P/2005/PN.Plb, tanggal 23 Maret 2005 (bukti TK.I/TR.II-5), yang diktumnya antara lain berbunyi "menyatakan batal demi hukum atau tidak berlaku Akta Wasiat tersebut (No. 5 tanggal 19 Juli 2000 Jo. Akta No. 11 tanggal 14 September 1996" dan "menyatakan Akta Wasiat tersebut tidak mengikat dan berkekuatan hukum";

Hal. 13 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

#### 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)



- Ad. Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999;

Demikian juga mengenai Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 juga telah dinyatakan batal secara hukum, karena berdasarkan bukti TK.I/ TR.II-2 berupa Salinan Keputusan Menteri Kehakiman R.I. No.C-809.HT.03.05.Th.1999 tanggal 23 Maret 1999 tentang pemberhentian Notaris Aminus, ternyata diperoleh fakta hukum bahwa per tanggal 10 Agustus 1998 Aminus telah diberhentikan sebagai Notaris, sedangkan Akta Kuasa No. 1 tersebut dibuat tanggal 11 Juni 1999 dihadapan Aminus, sehingga Akta Kuasa tersebut dibuat dihadapan seseorang yang sudah diberhentikan sebagai Notaris, dan karenanya tidak sah dan telah dinyatakan batal secara hukum. Bahwa seandainya surat kuasa tersebut sah (quod non-padahal telah dinyatakan batal secara hukum), maka dengan telah meninggalnya Pemberi Kuasa (Almarhum Lis Tamin), maka surat kuasa tersebut juga telah gugur demi hukum;

Bahwa kedua hal tersebut telah dinilai serta dipertimbangkan kembali oleh (vide pertimbangan hukum halaman 20 paragraf ke-3 putusan perkara No. 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg., yang menyatakan "...adalah fakta bahwa Hibah Wasiat No. 11 dan No. 5 telah dibatalkan secara hukum, sehingga oleh karenanya bukti T.2-3 dan T.2-4 haruslah dikesampingkan serta haruslah dinyatakan tidak mempunyai akibat hukum";

2. Bahwa oleh karena Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dijadikan sebagai dasar hukum/alas hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan ini, ternyata telah dinyatakan batal secara hukum, maka dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kualifikasi untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat I;
2. Bahwa, materi gugatan Penggugat setelah dipelajari Turut Tergugat I ternyata sama dengan materi gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung register perkara No. 218/PDT/G/2006/PN.BDG dimana kedudukan Penggugat pada waktu itu sebagai Tergugat;
3. Bahwa, perkara perdata No. 218/PDT/G/2006/PN.BDG sudah ada putusan Majelis Hakim yang menangani perkara ini pada tanggal 14-2-2007 yang amar putusannya antara lain :

Dalam Konvensi antara lain menyatakan penguasaan tanah dan bangunan Jalan Mangga No. 36 Bandung berdasarkan Akta Jual Beli No. 21 dan No. 22 oleh Penggugat sah menurut hukum;

Dalam Provisi antara lain menolak tuntutan Provisi Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk keseluruhan;

4. Bahwa, terhadap putusan No. 218/PDT/G/2006/PN.BDG tanggal 14-2-2007, Penggugat telah mengajukan permohonan banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tanggal 12-4-2007 dan sampai saat ini perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan dan belum ada putusan dari Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi Jawa Barat;
5. Bahwa, materi gugatan Penggugat pada intinya sama dengan materi gugatan perkara perdata No. 218/PDT/G/2006/PN.BDG selain itu subyek maupun obyek gugatan sama persis dengan perkara a quo maka dengan adanya pengajuan perkara ini gugatan Penggugat dapat dinyatakan "nebis in idem";
6. Bahwa, sebagaimana diuraikan pada angka 4 di atas, perkara No. 218/ PDT/G/2006/PN.BDG masih diperiksa pada tingkat banding maka demi menjamin kepastian hukum dan putusan yang kontradiktif, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



7. Bahwa, selain hal tersebut di atas, dalam hal penyebutan kepada Turut Tergugat I terdapat kesalahan karena menyebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sehingga yang digugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang seharusnya digugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004. Oleh karena Gugatan Penggugat Error in Persona dan kompetensi absolut maka dapat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
8. Bahwa perkara dimaksud merupakan perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat I, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat dengan mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum, karena tindakan Turut Tergugat I dalam menerbitkan hak terhadap tanah obyek perkara adalah masuk ke dalam ruang lingkup hukum publik, sehingga sesuai dengan UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 5 Tahun 1986 seharusnya gugatan diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (Obscur Libel) dan tidak beralasan hukum, karena pokok perkara dalam surat gugatan dari Penggugat adalah masalah jual beli yang tidak ada hubungan dengan tugas pokok dari Turut Tergugat I, sehingga tidak ada perbuatan Turut Tergugat I yang merugikan kepentingan orang lain, tidak berbuat sekehendak hati, tidak menyalahgunakan wewenang dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintah yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**I. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Libels)**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyangkut Turut Tergugat kecuali sepanjang apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II haruslah ditolak karena :

- a Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak terdapat hubungan secara langsung dengan Negara Republik Indonesia qq Direktorat Jendral Pajak qq Kepala Kantor Wilayah Jawa Barat I qq Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Bandung I;
- b Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak memiliki kejelasan dasar hukum dan alas hak yang nyata serta jelas dalam posita yang memungkinkan Penggugat mengaitkan Turut Tergugat II dalam perkara ini;
- c Bahwa dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (3), ditegaskan sebagai berikut :

## Pasal 4 Ayat (1)

Bahwa yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan;

## Pasal 4 Ayat (3)

Bahwa dalam hal atas suatu objek yang belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai Wajib Pajak;

II. Gugatan Penggugat merupakan gugatan atas suatu permohonan yang sedang menjadi perkara yang masih belum tuntas (dalam proses banding) dengan objek dan subjek yang sama "Ne Bis In Idem";

- a. Bahwa perkara ini dengan nomor 350/pdt/G/2006/PN.Bdg merupakan perkara yang objek dan subjeknya sama dengan gugatan dalam perkara No. 218/pdt/G/2006/PN.Bdg, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah "Ne Bis In Idem";

Hal. 17 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



- b. Bahwa perkara ini dengan No. 350/pdt/G/2006/PN.Bdg merupakan perkara yang objek dan subjeknya sama dengan gugatan dalam perkara No. 218/pdt/G/2006/PN.Bdg yang masih belum tuntas karena telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung tertanggal 14 Februari 2007 yang pada pokoknya menyatakan "Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya", dimana atas putusan tersebut Penggugat telah mengajukan permohonan Banding sehingga perkaranya masih dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung;
- c. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menjadi jelas dengan sangat meyakinkan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara tidak memiliki dasar hukum yang kuat serta tidak jelas objek gugatannya terkait Pihak Turut Tergugat II, maka sangat beralasan apabila Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi seluruhnya dari Turut Tergugat II dan menyatakan bahwa Turut Tergugat II bukan merupakan pihak yang berperkara dan dikeluarkan dari perkara melalui Putusan Sela;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi adalah pembeli beritikad baik dan Akta Jual Beli Bangunan No.21 dan No.22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat antara Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi dihadapan Turut Tergugat II dalam Rekonvensi/Tergugat IV dalam Konvensi itu adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak punya alas hak yang sah atas tanah objek sengketa karena :
  - a Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 jo. Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dasar pengakuan Tergugat dalam Rekonvensi atas tanah objek sengketa yang dibuat dihadapan Aminus, S.H. Notaris di Palembang, telah dicabut



dengan Akta Wasiat No. 5 tertanggal 19 Juli 2000 dihadapan Aminus, S.H. Notaris di Palembang yang ternyata sudah tidak menjabat sebagai Notaris dan tidak berwenang membuat Akta Otentik sejak tanggal 10 Agustus 1998 sebagaimana yang diketahui dari Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C-809. HT.03.05-Th.1999 tentang pemberhentian Notaris. Akibatnya Akta Wasiat No. 5 tertanggal 19 Juli 2000 adalah batal demi hukum karena dibuat oleh Pejabat yang tidak berwenang sehingga Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 juga batal demi hukum karena isinya telah dicabut oleh Akta Wasiat No. 5 tanggal 19 Juli 2000 yang batal demi hukum tersebut;

- b Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kls. I A Palembang No. 52/ Pdt.P/2005/PN.PLG tanggal 23 Maret 2005 tentang Interpretasi Akta Wasiat yang dimohonkan oleh Drs. H. Bastian Lis Tamin (Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi) telah ditetapkan bahwa Akta Wasiat No. 11 tertanggal 14 September 1996 yang diperbaharui dengan Akta Wasiat No. 5 tertanggal 19 Juli 2000 adalah batal demi hukum;

Maka jelas tindakan dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang telah :

1. Melakukan pemblokiran tanpa dasar dan tanpa hak atas tanah objek sengketa;
2. Mengajukan gugatan terhadap Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi dalam perkara No. 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg ini;

dengan mengaku-aku sebagai orang yang berhak atas tanah dan bangunan Jalan Mangga No. 36 (dahulu No. 38) Bandung, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi karena tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut telah menyebabkan Turut Tergugat III dalam Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi tidak mau melanjutkan pembuatan sertifikat atas nama Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi. Akibatnya proses permohonan

Hal. 19 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah Jalan Mangga No. 36 (dahulu No. 38) Bandung yang dimohonkan dari Negara oleh Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi, menjadi terhambat padahal jual beli bangunan dan pelepasan hak yang dilakukan oleh Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi itu sudah dibayar lunas oleh Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;

Bahwa masalah sengketa warisan antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang muncul kemudian setelah adanya transaksi Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi itu jelas bukan tanggung jawab dari Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi selaku pembeli yang beritikad baik melainkan tanggung jawab Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi sebagai penjual karena sewaktu transaksi jual beli bangunan dan pelepasan hak, masalah warisan tersebut tidak pernah muncul. Dengan demikian jelas bahwa masalah warisan antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi itu adalah masalah internal keluarga yang tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat I dan II dalam Rekonvensi /Tergugat I dan II dalam Konvensi dan tidak dapat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pembeli beritikad baik. Oleh karena itu tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dan tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang secara tidak berdasar menggugat Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi yang sebenarnya tidak berkepentingan dan tidak terkait dengan sengketa warisan antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tentunya merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi baik secara materiil maupun moril;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak tanggal 12 April 2005 No. 21 dan No. 22 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dalam

20

### 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

Rekonvensi/Tergugat IV dalam Konvensi, Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi menjamin bahwa Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi tidak akan mendapat gangguan dan atau tuntutan dan pihak lain mengenai tanah dan bangunan tersebut serta menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak dalam sengketa, sitaan ataupun hak tanggungan, jadi jelas saat dilakukannya transaksi, tanah objek sengketa adalah tidak dalam keadaan sengketa serta bebas dan sitaan. Oleh karena itu masalah antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang timbul setelah transaksi tersebut jelas tidak boleh menghambat atau merugikan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam proses permohonan hak dari negara atas tanah yang telah dibayar secara tunai dan sah oleh Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi tersebut. Dan lagipula terhadap harta-harta lain yang dimiliki oleh Lis Tamin juga sudah dipermasalahkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara lain, tapi kenapa juga Tergugat dalam Rekonvensi masih tetap mempermasalahkan tanah dan bangunan Jalan Mangga No. 36 (No. 38 dahulu) Bandung yang jelas-jelas bukan hak milik Tergugat dalam Rekonvensi karena dibeli oleh Lis Tamin saat belum menikah dengan Tergugat dalam Rekonvensi;

Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi materiil yang diderita oleh Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana kerugian tersebut adalah biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi untuk mengurus perkara ini ke pengadilan dan akibat terhambatnya proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan Jalan Mangga No. 36 (dahulu No. 38) Bandung. Selain itu Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi juga harus dihukum untuk membayar ganti moril atas keresahan dan gangguan ketenangan yang dialami oleh Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi akibat digugat oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Hal. 21 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

### 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 untuk menjamin agar gugatan Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi tidak menjadi Illusionir dan untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, maka Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Bandung terlebih dahulu melakukan sita jaminan atas:

- sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat dalam Rekonvensi yang terletak di Jalan Kartini No. 24 A RT/RW 01/01 Kelurahan Padang Pasir, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang;

Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus dibebani dengan biaya perkara;

Bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi ini sangat berdasar, oleh karenanya layak untuk dikabulkan seluruhnya;

Bahwa gugatan Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka dapatlah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding/verzet maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I dan II dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Primair :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat I dan II dalam Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan II dalam Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat I dan II dalam Rekonvensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), sekaligus dihukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar ganti kerugian moriil sebesar Rp. 100.000.000,-  
(seratus juta rupiah);

- Menghukum Turut Tergugat I, II III dan IV dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
- Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat dalam Rekonvensi verzet, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

## Subsida:

Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum dan keadilan yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 350/PDT/G/2006/PN.BDG tanggal 17 September 2007 yang amarnya sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat adalah sama dengan gugatan Rekonvensi dalam perkara Nomor : 218/Pdt.G/2006/PN.Bdg yang telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya saat ini dalam proses banding;

## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi;

## Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat (dalam Konvensi)/Tergugat (dalam Rekonvensi) untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.859.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung dengan putusan No. 353/PDT/2008/PT.BDG. tanggal 31 Desember 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 17/Pdt/KS/2009/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2009;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat dan Turut Tergugat/para Terbanding dan Turut Terbanding yang pada tanggal 20 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung pada tanggal 2 Juli 2009;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Majelis Hakim Judex Facti Tingkat I Telah Salah Menerapkan Hukum.

1. Bahwa pertimbangan Judex Facti pada halaman 47 Putusan A quo menyatakan pada pokoknya bahwa terdapat kesamaan Petitum 3 dan Petitum 4 perkara Nomor: 350/Pdt.G/2006/PN.Bdg dengan Petitum 5 dan 6 pada Perkara Nomor: 218/Pdt.G/2006/PN.Bdg adalah tidak benar karena menyangkut 2 (dua) dasar gugatan yang berbeda;
2. Bahwa pertimbangan Judex Facti pada halaman 47 Putusan a quo menyatakan pada pokoknya bahwa terdapat kesamaan subyek hukumnya antara perkara Nomor: 218/Pdt.G/2006/PN. Bdg dengan pada Perkara Nomor: 350/Pdt.G/2006/PN.Bdg adalah tidak benar karena



menyangkut para pihak serta kedudukan hukum dan permintaan pertanggungjawaban hukum yang berbeda;

3. Bahwa Pasal 1917 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya;

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula;

4. Bahwa tidak benar perkara Perdata No: 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg sama dengan perkara Perdata No: 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg; karena terdapat perbedaan antara lain:

- a. Dasar gugatan dalam perkara Perdata No: 218/Pdt/G/2006/Pn.Bdg adalah penerbitan sertifikat atau pengembalian uang sedangkan perkara Perdata No: 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg adalah mengenai Pembatalan (Perjanjian) akta jual-beli;
  - b. Dalam Perkara No: 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg, Kepala KPPBB Bandung I tidak masuk sebagai pihak dalam perkara diakui oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;
  - c. Posisi Notaris Ny. Hj. Imas Tarwiah Soedradjat, SH., MH dalam perkara Perdata No: 218/Pdt/G/2006/PN.Bdg adalah Turut Tergugat II sedangkan dalam Perkara Perdata No: 350/Pdt/G/2006/PN.Bdg, posisi Ny. Hj. Imas Tarwiah Soedradjat, SH., MH adalah Tergugat IV; (sehingga ada perbedaan kedudukan hukum pihak-pihak dalam perkara);
5. Bahwa dalil Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi IV, Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II yang menyatakan akan timbul Putusan yang saling bertentangan hanyalah prasangka/ kekhawatiran tanpa bukti sehingga harus dikesampingkan;
6. Berdasarkan dalil tersebut di atas, maka mohon Majelis Hakim Agung Yth. Menolak Eksepsi dari Para Termohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara

Majelis Hakim Judex Facti Menyalahi Hukum Acara Perdata

Hal. 25 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010





7. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti pada Pengadilan Negeri Bandung maupun pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak pernah melakukan pemeriksaan secara seksama terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara a quo, terbukti dalam putusan a quo sama sekali tidak terdapat Pertimbangan Hukum yang cukup atas dalil-dalil dan alat bukti yang diajukan oleh para pihak;
8. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti tidak pernah sedikitpun menunjuk apa dasar dan alat bukti yang mendukung pertimbangan hukumnya pada halaman 48 putusan a quo; bahkan tidak terdapat satu kalimatpun yang menunjuk alat bukti yang diajukan dalam persidangan; padahal diputusnya sebuah perkara Perdata adalah berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara tersebut (lihat Pasal 163 dan 164 H.I.R.);
9. Oleh karena Putusan Judex Facti Tingkat I maupun Tingkat Banding tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan tidak berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, maka sewajarnya putusan perkara a quo harus dibatalkan;

**Putusan Majelis Hakim Judex Facti Tidak Didasarkan Pada Fakta Hukum**

10. Bahwa berdasarkan hukum bahwa Akta Hibah Wasiat (legaat) No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang tersebut adalah Akta Otentik yang artinya merupakan bukti yang sempurna yang mempunyai kekuatan pembuktian formil dimana menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut dan, mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi dan mempunyai kekuatan pembuktian mengikat sehingga isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar dan mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak luar/pihak ketiga (lihat Pasal 165 H.I.R.);
11. Bahwa berdasarkan Akta Hibah Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 dihadapan Aminus, Notaris di Palembang, yang menjadi pemilik sah dari obyek sengketa adalah Pemohon Kasasi;
12. Bahwa Termohon Kasasi I, dan Termohon Kasasi II telah mengadakan jual-beli obyek sengketa dengan pihak yang tidak berhak untuk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan jual beli tersebut in casu Termohon Kasasi III, dimana Termohon Kasasi III bukanlah pemilik sah dari obyek sengketa, karena tidak terdapat satu bukti (otentik) hukum pun yang menunjukkan bahwa Termohon Kasasi III adalah pemilik obyek sengketa;

13. Bahwa Pemohon Kasasi telah melaporkan Termohon Kasasi III ke Polda Sumatera Barat sesuai dengan Surat Tanpa Penerimaan Laporan Polisi No. Pol: STP.LP/52/V/2005-Dit.Reskrim tanggal 6 Mei 2005 dan juga telah dilaporkan ke Polda Sumatera Selatan sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No. Pol.: STPL/202-B/V/2005 Siaga Ops Polda Sumsel sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol: LP/202-B/V/2005 Siaga Ops Polda Sumsel tanggal 19 Mei 2005 dengan dasar laporan keterangan Palsu atas Surat Keterangan Warisan tertanggal 07 Januari 2003;
14. Bahwa Pemohon Kasasi III telah melaporkan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II serta Termohon Kasasi III kepada Polwiltabes Bandung dengan dasar Laporan Penipuan dan Penggelapan tanah dan rumah bersertifikat HGB No. 104/Lingkungan Cihapit dan HGB No. 105/Lingkungan Cihapit Bandung Wetan dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No. Pol: STPL/1010/V/2006/BAG.OPS tanggal 11 September 2006;
15. Bahwa Laporan Polisi Tersebut telah ditindaklanjuti oleh KasatReskrim Polwiltabes Bandung dengan pengajuan blokir atas HGB No. 104/Lingkungan Cihapit dan HGB No. 105/Lingkungan Cihapit Bandung Wetan tersebut berdasarkan Surat Permohonan No.B/140/II/2007 tanggal 19 Februari 2007 kepada BPN Kota Bandung;
16. Bahwa kemudian dikeluarkan Penetapan Nomor: 1880/Pen.Pid/2006/PN.Bdg. tertanggal 12 Desember 2006 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bandung sebagai izin Penyitaan kepada Penyidik Polwiltabes Bandung atas 2 (dua) sertifikat obyek sengketa tersebut;
17. Bahwa berdasarkan bukti P-25 dan P-26 dinyatakan bahwa Surat Keterangan Warisan tertanggal 07 Januari 2003 yang dibuat sendiri oleh Termohon Kasasi III adalah menyalahi prosedur yang sah, tidak dikeluarkan oleh Lurah Kapandean Palembang (pejabat yang berwenang) tetapi dibuat sendiri sehingga karena tidak sah secara

Hal. 27 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

### 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)



kewenangan, format dan prosedur oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

Majelis Hakim Judex Facti Tidak Memperhatikan Bahwa Transaksi Jual Beli Obyek Sengketa adalah Traksaksi Yang Menyalahi Hukum/Illegal

18. Bahwa seharusnya sebagai pembeli yang beritikad baik, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak melanjutkan transaksi jual-beli tersebut setelah mengetahui dan memeriksa dengan teliti siapa pemilik sah dari obyek sengketa tersebut pada Buku Tanah yang terdapat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, karena jelas dalam sertifikat tersebut bukanlah atas nama Termohon Kasasi III;

19. Bahwa berdasarkan hukum bahwa Adagium mengatakan "nemodat quod non habet" yang artinya seseorang tidak mungkin memberikan sesuatu yang tidak dimilikinya;

20. Bahwa tindakan Termohon Kasasi III yang menjual obyek sengketa kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah tindakan tanpa alas hak yang sah karena Termohon Kasasi III bukanlah pemilik obyek sengketa sehingga tindakan tersebut adalah beritikad buruk dan bertentangan dengan hukum;

21. Bahwa Penandatanganan Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi IV Tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian;

22. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah (i) sepakat mereka yang mengikat dirinya, (ii) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (iii) suatu hal tertentu, dan (iv) suatu sebab yang halal;

23. Bahwa tindakan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III dalam membuat dan menandatangani Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi IV tersebut jelas-jelas merupakan suatu konspirasi yang didasarkan pada itikad buruk dan bertentangan dengan hukum yang semata-mata ditujukan untuk menggerogoti harta hasil hibah wasiat (legaat) atas obyek sengketa yang menjadi milik Pemohon Kasasi untuk kepentingan Pribadi Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III dan secara nyata tidak memenuhi syarat suatu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebab yang halal sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

24. Bahwa uraian-uraian tersebut di atas, terbukti secara meyakinkan penandatanganan Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi IV adalah tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;

25. Bahwa menurut doktrin hukum sebagaimana dikemukakan oleh Prof. R. Subekti. SH, dalam bukunya "Hukum Perjanjian", pada halaman 49 dikemukakan : " Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokok perjanjian ditiadakan";

26. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya dan membawa konsekuensi lebih lanjut bahwa segala sesuatu yang telah diperjanjian harus dikembalikan kepada keadaan semula;

27. Bahwa sebagai konsekuensi hukum atas batalnya Perjanjian Akta Jual-Beli No. 21 dan No. 22 tanggal 12 April 2005 yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi IV yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III guna mengalihkan kepemilikan obyek sengketa berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 104 letaknya dalam Provinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Lingkungan Cihapit Luasnya 199 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh sembilan meter persegi) dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 105 letaknya dalam Provinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Bandung Wetan, Lingkungan Cihapit Luasnya 215 m<sup>2</sup> (dua ratus lima belas meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan rumah gedung dan turutannya yang berdiri dan berada di atas tanah-tanah tersebut harus dikembalikan kepada status semula, yaitu sebagai obyek hibah wasiat (legaat) dari Alm. Lis Tamin bin H. Tamin yang telah memberikan hibah wasiat (legaat) kepada Pemohon Kasasi (sebagai istrinya yang sah) berdasarkan Akta Hibah Wasiat No. 11

Hal. 29 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

### 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

tanggal 14 September 1996 (Vide Bukti P-3) dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 yang dibuat dihadapan Aminus, Notaris di Palembang (Vide Bukti P-4);

28. Bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II sebagai pembeli yang beritikad buruk harus mengembalikan obyek sengketa kepada Pemohon Kasasi karena transaksi jual-beli tersebut tidak dapat dibenarkan secara hukum karena penguasaan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas obyek sengketa tersebut berasal dari perjanjian yang cacat hukum;

29. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan bahwa "jual beli tanah yang didahului dan disertai dengan hal yang tidak wajar atau itikad tidak jujur harus dinyatakan batal";

30. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1816 K/sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dinyatakan bahwa Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian, ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para Penjual dan karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi tersebut;

31. Dari uraian tersebut terbukti secara meyakinkan bahwa jual-beli obyek sengketa antara Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III tersebut adalah tindakan yang dilandasi oleh itikad buruk dan bertentangan dengan hukum;

Putusan Majelis Hakim Tingkat I Dijatuhkan Dengan Tidak Memeriksa Alat Bukti Secara Hati-hati Dan Penuh Pertimbangan Seksama.

32. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan dalil-dalil Para Termohon Kasasi pada pokoknya menyatakan bahwa Notaris Aminus telah diberhentikan pada tahun 1999 melalui Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C-809.HT03.05 Tahun 1999 sehingga akta Nomor 11 Tahun 1996 yang dibuat oleh Notaris Aminus harus dibatalkan, padahal secara hukum dan logika hukum bagaimana mungkin Pemberhentian Notaris yang Tahun 1999 menghapuskan dan atau membatalkan Akta Notaris yang dibuatnya pada Tahun 1996?;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa Permohonan Interpretasi atas Akta Wasiat No. 11 dan No. 5 belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena telah diajukan upaya hukum Bantahan dan Banding Jo. 52/Pdt.P/2005/PN.PLG tanggal 23 Maret 2005 Jo. 80/Pdt.G/2006/PN.PLG tanggal 16 Januari 2007;

34. Bahwa surat keterangan warisan yang dikeluarkan oleh Lurah Kapandean Palembang No. 110/KPB/IT.I/03 tanggal 8 Januari 2003 adalah fakta bahwa Tergugat I adalah satu-satunya ahli waris dalam perkawinan Lis Tamin dan Nurdjanah; adalah ketidakmampuan Majelis Hakim Judex Facti untuk melihat bukti secara lengkap dan teliti; bahwa Surat Keterangan Warisan tertanggal 07 Januari 2003 (bukan 8 Januari 2003) yang coba didalilkan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah surat keterangan palsu dan Pemohon Kasasi telah melaporkan Termohon Kasasi III ke Polda Sumatera Barat sesuai dengan Surat Tanpa Penerimaan Laporan Polisi No. Pol: STP.LP/52/V/2005-Dit Reskrim tanggal 6 Mei 2005 dan juga telah dilaporkan ke Polda Sumatera Selatan sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No. Pol.: STPL/202-B/V/2005 Siaga Ops Polda Sumsel sesuai dengan Laporan Polisi No. Pol: LP/202-B/V/2005 Siaga Ops Polda Sumsel tanggal 19 Mei 2005;

35. Bahwa Penetapan No. 46/Pdt.P/2003/PA.Pdg Pengadilan Agama Kelas IA Padang tertanggal 8 Januari 2004, telah ditetapkan Elinar Binti A.R. Bagindo [Pemohon Kasasi] dan Termohon Kasasi III sebagai ahli waris Alm. Bpk. Lis Tamin secara bersama-sama;

36. Bahwa Pemohon Kasasi sebagai pemilik sah obyek sengketa berdasarkan Akta Wasiat No. 11 tanggal 14 September 1996 dan Akta Kuasa No. 1 tanggal 11 Juni 1999 dihadapan Aminus, Notaris di Palembang; kedua akta tersebut tidak pernah dicabut dan dibatalkan, (jika ada dalil yang mengatakan sebaliknya harap diteliti dan dipelajari dengan seksama mengenai dalil-dalilnya dan bukti-bukti yang diajukan dan kedua akta tersebut resmi terdaftar dan ada pada register protokoler Notaris Pengganti di Palembang);

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

Hal. 31 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

#### 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 alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum. Pertimbangan sudah tepat dan benar karena baik objek sengketa maupun pihak-pihak sama dengan perkara No. 218/Pdt/2006/PN.Bdg dimana Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : NY. ELINAR LIS TAMIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NY. ELINAR LIS TAMIN tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 10 Mei 2012 oleh Dr. H. Abdurrahman, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum dan Dr. Habiburrahman, M.Hum Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum

Ketua

Ttd.





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

Ttd./ Dr. Habiburahman, M.Hum

Dr. H. Abdurrahman, SH., MH.

Hal. 33 dari 29 hal. Put. No. 2952 K/Pdt/2010

**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

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ..... Rp. 489.000,- +

-----  
Jumlah ..... Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, SH., MH.

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP. 196103131988031003