



**PUTUSAN**

Nomor 2896 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Ir. ROBERT JAMES ROMPIES**, beralamat di Blok Manasuka RT.034/08 Kelurahan Cigadung, dan atau Jalan Sarimanah Raya Nomor 19 Bandung ;
2. **OLGA KARINA DENY SUPARDJAN, SH.**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Raya Kalijati Nomor 331 Kalijati, Kabupaten subang ;
3. **Ir. RIKY HIRMAWAN WARGAKUSUMA**, bertempat tinggal di Jalan Madrasah Nomor 21 Cipete, Gandaria Selatan, Jakarta Selatan, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada SUBARYONO, SH., Advokat, berkantor di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 207 Subang, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 29 Maret 2010 dan tanggal 19 Maret 2010 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, III dan V/Pembanding I, II dan Turut Terbanding III ;

*M e l a w a n :*

**MAMAN SUPARMAN**, beralamat di Desa dan Kecamatan Cipeundeuy RT.001/RW.001 Kabupaten Subang ;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

*D a n :*

1. **H. HASAN BASRI**, bertempat tinggal di Kampung Gombang RT.003/006 Kelurahan Pasir Gombang, Cikarang Utara, Bekasi ;
2. **Ir. ASEP CANDRASA**, bertempat tinggal di Kampung Mekarwangi RT.03/RW.07, Kelurahan, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung ;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Cq. BPN KANWIL PROPINSI JAWA BARAT Cq. BADAN**

Hal. 1 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



**PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUBANG,**

beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo S Nomor 44 Subang ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, IV dan VI/Turut Terbanding I, II dan IV ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 20 November 1999 telah melakukan Transaksi Jual-Beli Tanah-tanah dari Tergugat II (H. Hasan Basri) sebagai pemilik yang telah bersertifikat, terdiri dari :
  - 1.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 1994 Nomor 2901/1994, seluas 349 Meter Persegi. Tercatat atas nama Hasan Basri. Dengan batas-batas :

Utara : Jalan Raya ;  
Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;  
Selatan : Tanah Milik Maman Suparman ;  
Barat : Tanah Milik Ace ;
  - 1.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1994 Nomor 2902/1994, seluas 354 Meter Persegi. Tercatat atas nama Hasan Basri. Dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Maman Suparman ;  
Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;  
Selatan : Tanah Milik Maman Suparman ;  
Barat : Tanah Milik Ace ;
  - 1.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998 Nomor 297/1998, seluas 1.380 Meter Persegi. Tercatat atas nama Hasan Basri. Dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Maman Suparman ;  
Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Milik Hendra Noor ;

Barat : Tanah Milik Ace ;

- 1.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998, seluas 645 Meter Persegi. Tercatat atas nama Hasan Basri. Dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Maman Suparman ;

Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;

Selatan : Tanah Milik Maman Suparman ;

Barat : Tanah Milik Ace ;

Jual-Beli tersebut dengan harga kesepakatan sebesar Rp. 201.000.000,00 (dua ratus satu juta Rupiah) ;

2. Bahwa setelah ada kesepakatan harga tersebut, maka pembayaran dimuka (*voorschot*) sebagai tanda Jadi Jual-Beli telah dibayarkan sesuai tanda bukti pembayaran berupa kwitansi masing-masing :

2.1. Kwitansi tertanggal 20 November 1999 sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah) ;

2.2. Kwitansi tertanggal 22 November 1999 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) ;

2.3. Kwitansi tertanggal 24 November 1999 sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) ;

Yang seluruhnya sebesar Rp. 8.300.000,00 (delapan juta tiga ratus ribu Rupiah) ;

3. Bahwa Penggugat telah berjanji kepada Tergugat II (H. Hasan Basri) akan melunasinya atas pembelian tanah-tanah tersebut di atas sepulangnya melakukan ibadah haji ke Tanah Suci, namun Tergugat II selaku penjual (H. Hasan Basri) memohon kepada Penggugat, agar Penggugat melakukan pembayaran dahulu sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) yang katanya untuk biaya haji, maka atas dasar itu Penggugat pergi ke PT. Krakatau Steel dengan maksud menagih piutang Penggugat, namun pada saat itu ternyata ada pemberitahuan via telepon dari Tergugat II, bahwa atas permintaan biaya tersebut terlebih dahulu akan dibayarkan oleh Tergugat IV (Ir.

Hal. 3 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Asep Chandrasa) dan Tergugat V (Ir. Riky Hirmawan Wargakusuma) dari PT. Pentakarsa, dan setelah ada konfirmasi terlebih dahulu dari Penggugat, maka PT. Pentakarsa yang diwakili oleh Tergugat IV, pada bulan Desember 1999 Tergugat II (H. Hasan Basri) menerima pembayaran atas permintaan Penggugat dari Tergugat IV sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) dan selanjutnya pada tahun 2000 Tergugat II juga menerima pembayaran lagi dari Tergugat IV dan Tergugat V (PT. Pentakarsa) yang terlebih dahulu ada persetujuan Penggugat sebesar Rp. 152.700.000,00 (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) jadi yang dibayar oleh PT. Pentakarsa yang diwakili Tergugat IV dan Tergugat V kepada Tergugat II seluruhnya berjumlah Rp.192.700.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah), sehingga Transakai Jual-Beli atas Tanah-Tanah tersebut di atas antara Penggugat dan Tergugat II menjadi lunas ;

4. Bahwa setelah dilakukan pelunasan jual-beli atas tanah-anah tersebut di atas, Penggugat telah mengeluarkan biaya pengurusan akte jual belinya sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta Rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tertanggal 14 Desember 1999 dan sewaktu Penggugat datang ke Kantor Pemerintahan Desa setempat dengan maksud mengurus surat-surat jual-belinya atas tanah-tanah tersebut, namun pada saat itu Kepala Desa menyatakan bahwa blanko Akta jual-beli telah habis, maka Kepala Desa hanyalah mencatat didalam register agenda dengan nomor 593/01/Pem ;
5. Bahwa setelah dilakukan pembayaran pelunasan oleh PT. Pentakarsa Tama yang diwakili oleh Tergugat IV (Ir. Asep Chandrasa) dan Tergugat V (Ir. Riky Hirmawan Wargakusuma) kepada Tergugat II (H. Hasan Basri) sebesar Rp. 192.700.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) berarti Penggugat mempunyai kewajiban mengembalikan uang yang telah dikeluarkan PT. Pentakarsa yang diwakili Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, maka atas



dasar itu Penggugat telah mengembalikannya kembali dalam 4 (empat) Tahap pembayaran dengan rincian sebagai berikut :

- 5.1. Pada tanggal 20 Desember 1999 sebesar Rp. 62.000.000,00 (enam puluh dua juta Rupiah) dengan cara Transfer uang dari Bank Dagang Negara (BDN) ke Bank Universal Cabang Sunter, dimana PT. Pentakarsa memiliki Rekening di Bank Universal dengan Nomor Rekening 0-359911-00-9 ;
- 5.2. Pada tanggal 5 Januari 2000 sebesar Rp. 34.000.000,00 (tiga puluh empat juta Rupiah) melalui Bank Universal ke PT. Pentakarsa Tama dengan Nomor Rekening 0-359911-00-9 ;
- 5.3. Pada tanggal 25 Pebruari 2000 sebesar Rp. 31.109.160,00 (tiga puluh satu juta seratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah) yang diambil dari tabungan Bank Dagang Negara (BDN) pada Bank Mandiri yang diambil langsung oleh Tergugat IV (Ir. Asep Chandrasa) sesuai Surat Kuasa untuk mengambil tertanggal 25 Pebruari 2000 ;
- 5.4. Dibayarkan dalam bentuk barang berupa HCL hasil produksi Penggugat (CV. MS. Ferrous Sulphate) seberat 39.200 Kg. yang diuangkan menjadi 39.200 Kg @ Rp.2.000,00 = Rp. 78.400.000,00 (Tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu Rupiah) ;

Maka jumlah uang pengembalian yang dibayarkan dalam bentuk uang dan barang seluruhnya berjumlah Rp. 205.500.160,00 (dua ratus lima juta lima ratus ribu seratus enam puluh Rupiah) dikurangi Rp.192.700.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) kelebihan adalah sebesar Rp. 12.809.160,00 (Dua belas juta delapan ratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah) yang harus dikembalikan kepada Penggugat ;

6. Bahwa apa yang terjadi, dimana Tergugat I, Tergugat IV, dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dibantu oleh Tergugat III selaku Notaris/PPAT, terhadap Tanah-tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II (H. Hasan Basri) malah dibuatkan Akta Jual-Beli atas tanah-tanah tersebut di atas antara Tergugat II (H. Hasan Basri) dengan Tergugat I (Ir. Robert JR), sebagaimana terbukti dari :

Hal. 5 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



- 6.1. Akta Jual-Beli Nomor 03/JB/20/I/ 2000 tanggal 19 Januari 2000 ;
- 6.2. Akta Jual-Beli Nomor 09/JB/20/I/2000 tanggal 21 Januari 2000 ;
- 6.3. Akta Jual-Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tanggal 3 Pebruari 2000 ;
- 6.4. Akta Jual-Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 ;

Padahal namanya Tergugat I (Ir. Robert JR) bukan penduduk wilayah Kecamatan Cipeundeuy, adapun Tergugat I menggunakan KTP di Desa Lengkong, Kecamatan Cipeundeuy adalah "Fiktif", pendek kata tidak dikenal, sesuai keterangan Kepala Desa Lengkong yang ditandatangani oleh H. Aswat dengan suratnya tanggal 10 Pebruari 2005 Nomor 474.4/102/2004/Pem. Yang menerangkan bahwa Ir. Robert James Rompis (Tergugat I) bukan Penduduk Desa Lengkong (Tidak dikenal), bahkan Tergugat I selalu berganti-ganti alamat kependudukan (status penduduk), dan Penggugat sama sekali tidak pernah mengenalnya dan hingga kini tidak diketahui dengan jelas alamatnya, malah ada juga Tergugat I menggunakan alamat di Cigadung Subang dan ada juga alamat Jalan Sarimanah Raya Nomor 19 Bandung, maka atas dasar itu Penggugat mengalami kesulitan mencantumkan alamat secara jelas atas diri Tergugat I yang telah melakukan perbuatan yang tidak terpuji dengan maksud apa Tergugat I selalu ganti-ganti alamat tempat tinggal, dan Penggugat setelah meneliti keadaan KTP atas namanya mengaku penduduk Desa Lengkong, ternyata didalam KTP tersebut tidak ada tanda tangan Camat setempat berikut stempel Capnya, juga tanda tangannya sendiri tidak tercantum di KTP. Maka oleh karenanya KTP nyata-nyata Cacat Hukum. Hal mana terbukti pula ketidak-absahan KTP dimana ia mengaku lahir di Kabupaten Subang sedangkan dalam keterangan lain mengaku lahir di Bandung; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Akta-Akta Jual-Beli yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris/PPAT antara Tergugat II dengan Tergugat I yang terdiri dari Akta Jual-Beli Nomor 03/JB/20/I/2000 tanggal 19 Januari 2000, Akta Jual-Beli Nomor 09/JB/20/I/2000 tanggal 21 Januari 2000, Akta Jual-Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tanggal 3 Pebruari 2000 dan Akta Jual-Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 berakibat Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan Hukum ;

7. Bahwa selain rangkaian perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV,





dan Tergugat V didalam pembuatan Akta- Akta Jual-Beli atas tanah tersebut di atas, malah Tergugat VI (BPN Kab. Subang) telah merubah nama-nama didalam Sertifikat-Sertifikat menjadi atas nama : Tergugat I (Ir. Robert James Rompis) dan Sertifikat-Sertifikat tersebut dikuasainya hingga kini, sehingga perbuatan mereka dapat dikategorikan merupakan perbuatan yang dilakukan secara tanggung renteng yang berakibat merugikan Penggugat; maka atas dasar tersebut di atas mereka Tergugat khususnya Tergugat VI sangat bertentangan dengan Pasal 103 ayat (2) huruf a, b, c, dan e Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

8. Bahwa Penggugat telah nyata-nyata mengembalikan kembali uang yang telah Tergugat IV dan Tergugat V bayarkan kepada Tergugat II sebagai penggalangan lebih dahulu yang merupakan utang Penggugat dalam hal jual-beli tanah-tanah tersebut, seharusnya sertifikat-sertifikat tidak diserahkan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat IV dan Tergugat V dari (PT. Pentakarsa), mengingat jual-beli atas tanah-tanah bersertifikat tersebut adalah antara Tergugat II dengan Penggugat sebagai pembeli yang sah, hal mana sesuai dengan Pernyataan Tergugat II (H. Hasan Basri) tertanggal 20 November 1999, "bukan jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I" ;

Adapun penggalangan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 192.700.000,00 (Seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) oleh Tergugat IV dan Tergugat V, dikarenakan Penggugat memiliki bidang usaha berupa HCL dengan nama perusahaan Penggugat yaitu CV. MS. Ferrous Sulphate yang selalu menjual hasil produksi dari Perusahaan milik Penggugat berupa HCL kepada PT. Pentakarsa, maka layak dan wajar apabila Penggugat memohonkan kepada Tergugat IV dan Tergugat V dari PT. Pentakarsa untuk membayarkan dahulu utang Penggugat kepada Tergugat II mengenai pelunasan jual-beli tanah-tanah tersebut di atas ;



9. Bahwa oleh karena Penggugat nyata-nyata sebagai Pembeli yang sah dari tanah-tanah milik Tergugat II terhadap tanah-tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 266, Nomor 267, Nomor 317 dan Nomor 318 yang tercatat atas nama : Hasan Basri, maka atas dasar itu telah dibuatkan dan diterbitkan Akta Jual-Beli antara H. Hasan Basri (Tergugat II) dengan Maman Suparman (Penggugat) yang dikeluarkan dan dibuat oleh Camat Kecamatan Cipeundeuy selaku PPAT, masing-masing :

9.1. Akta Jual-Beli Nomor 75/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, seluas 349 Meter Persegi ;

9.2. Akta Jual-Beli Nomor 76/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, seluas 354 Meter Persegi ;

9.3. Akta Jual-Beli Nomor 74/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, seluas 1.380 Meter Persegi ;

9.4. Akta Jual-Beli Nomor 73/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, seluas 645 Meter Persegi ;

Adalah telah mempunyai kekuatan hukum, bahkan SPPT atas tanah-tanah tersebut dibayarkan oleh Penggugat sejak dibeli hingga sekarang dan tanah-tanah tersebut hingga sekarang dikuasai oleh Penggugat ;

10. Bahwa oleh karenanya dari mula pertama terdapat unsur melawan hukum yang dilakukan mereka Tergugat secara tanggung renteng yang berakibat cacat hukum, yaitu :

1. Keberadaan Tergugat I menggunakan KTP Fiktif yang digunakan dan selalu menggunakan alamat-alamat yang berbeda-beda ;
2. Bagi Tergugat II telah nyata-nyata membuat Akta jual-beli dengan Tergugat I, padahal jelas-jelas jual-beli hanya dilakukan antara Tergugat II dengan Penggugat ;
3. Bagi Tergugat III telah nyata-nyata bekerja sama dengan Tergugat IV dan Tergugat V merekayasa jual-beli, dimana jual-beli direkayasa menjadi antara Tergugat II dengan Tergugat I dan juga Tergugat IV dan





V membalikkan fakta, dimana Penggugat menyuruh untuk menggalang pembayaran pelunasan atas jual-beli antara Tergugat II dengan Penggugat, malah dijadikan seolah-olah tanah-tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I, bahkan akhirnya merubah nama didalam sertifikat-sertifikat tersebut di atas ke atas nama Tergugat I serta perbuatan melawan hukum lainnya, yaitu didalam menerima pengembalian atas penggalangan lebih dahulu utang Penggugat kepada Tergugat II mengenai jual-beli tanah-tanah tersebut terdapat kelebihan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat IV dan Tergugat V yang jumlahnya sebesar Rp. 12.809.160,00 (Dua belas juta delapan ratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah), dan atas kelebihan uang tersebut tidak dikembalikan lagi oleh Tergugat IV dan V kepada Penggugat dan dikuasainya hingga sekarang ;

4. Mereka Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat VI) baik secara sendiri-sendiri, maupun secara bersama-sama telah merubah nama-nama didalam sertifikat-sertifikat tersebut di atas ke atas namanya Tergugat I (Ir. Robert James Rompis), sedangkan jual-beli dilakukan antara Tergugat II dengan Penggugat yang terjadi pada tanggal 20 November 1999 ;

Oleh karenanya perbuatan mereka Tergugat merupakan rangkaian perbuatan melawan hukum dan berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum, baik surat-surat tanah, Akta-Akta Jual-Beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dan juga sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat I dapat dikategorikan cacat hukum, maka oleh karenanya mereka Tergugat dihukum untuk mengembalikan nama-nama didalam sertifikat-sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat (Maman Suparman) sebagai pembeli yang sah ;

11. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Pembeli yang sah atas tanah-tanah tersebut di atas, maka jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah batal demi hukum, dan Tergugat III dihukum untuk membatalkan Akta-akta dibawah ini, yaitu :

- Akta Jual-Beli Nomor 03/JB/20/I/2000 tanggal 19 Januari 2000 ;
- Akta Jual-Beli Nomor 09/JB/20/I/2000 tanggal 21 Januari 2000 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual-Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tanggal 3 Pebruari 2000 ;  
dan
- Akta Jual-Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 ;

yang secara hukum tidak mempunyai kekuatan hukum, yang berakibat hukum pula terhadap perubahan nama-nama dalam sertifikat-sertifikat tersebut dari nama Tergugat II sebagai Penjual kepada Tergugat I sebagai Pembeli haruslah dibatalkan pula, kemudian mereka Tergugat secara bersama-sama, khususnya Tergugat VI telah merubah/mengganti dalam sertifikat-sertifikat menjadi nama Tergugat I (Ir. Robert James Rompis) sebagai Pembeli, padahal nyata-nyata Penggugatlah sebagai pembeli yang sah ;

12. Bahwa disamping hal tersebut di atas, khususnya bagi Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V, dimana Penggugat telah membayar lunas atas uang penggalangan didalam pelunasan jual-beli tanah-tanah tersebut kepada Tergugat II, baik berupa uang tunai maupun dalam bentuk barang (berupa HCL) dan ternyata terdapat kelebihan pembayaran sebesar Rp.12.809.160,00 (Dua belas juta delapan ratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah) dan dalam hal penggantian kerugian Penggugat diperhitungkan sejak penyeteroran terakhir yaitu bulan Maret 2000 yang sampai sekarang (saat diajukan perkara ini) sudah berjalan 106 bulan (8 tahun 10 bulan), mengingat uang tersebut selalu dipergunakan untuk bidang usaha yang Penggugat kelola dengan mendapatkan keuntungan, maka keuntungan diperhitungkan sebesar 3% per-bulan, maka Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng, disamping untuk merubah kembali sertifikat-sertifikat ke atas nama Penggugat sebagai Pembeli yang sah, juga dihukum untuk mengembalikan kelebihan uang pembayaran yang diperhitungkan :  $3\% \times \text{Rp.12.809.160,00} \times 106 \text{ bulan}$ , menjadi sejumlah Rp.40.733.128,00 (empat puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus dua puluh delapan Rupiah) dengan pembayaran sekaligus dan kontan serta mendapatkan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi ;



13. Bahwa oleh karena penguasaan sertifikat-sertifikat atas tanah-tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II, akan tetapi oleh Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat IV dan Tergugat V tetap menguasai hingga sekarang, sedangkan obyek jual-beli masih tetap dikuasai Penggugat dan atas dasar itu layak dan wajar apabila Penggugat menuntut kerugian atas pengembalian uang sebagai utang Penggugat atas penggalangan pelunasan jual-beli atas tanah-tanah tersebut, terdapat kelebihan pembayaran yang hingga kini tetap dikuasainya, maka dengan adanya perbuatan melawan hukum tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Subang melakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau Sita Revindicatoir Beslag terhadap 4 (empat) Buah SHM tersebut dan barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai jaminan tuntutan ganti kerugian tersebut ;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan berdasarkan hukum, maka mohon agar putusan didalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Subang agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat adalah Pembeli yang sah atas tanah-tanah pada point 1 di atas dari Tergugat II (H. Hasan Basri) yang telah berbentuk Sertifikat-sertifikat, yaitu terdiri dari :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 1994 Nomor 2901/1994, seluas 349 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Raya ;

Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;

Hal. 11 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Milik Maman Suparman ;

Barat : Tanah Milik Ace ;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1994 Nomor 2902/1994, seluas 354 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Maman Suparman ;

Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;

Selatan : Tanah Milik Maman Suparman ;

Barat : Tanah Milik Ace ;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998 Nomor 297/1998, seluas 1.380 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Maman Suparman ;

Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;

Selatan : Tanah Milik Hendra Noor ;

Barat : Tanah Milik Ace ;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998 Nomor 298/1998, seluas 645 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Milik Maman Suparman ;

Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;

Selatan : Tanah Milik Maman Suparman ;

Barat : Tanah Milik Ace ;

yang dibeli pada tanggal 20 November 1999 dengan harga pembelian sebesar Rp. 201.000.000,00 (dua ratus satu juta Rupiah) ;

4. Menyatakan secara hukum, bahwa uang penggalangan guna pelunasan yang dibayarkan oleh Tergugat IV dan Tergugat V (PT. Pentakarsa) kepada Tergugat II (H. Hasan Basri) sebesar Rp. 192.700.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) oleh Penggugat telah dibayarkan kembali (dikembalikan) kepada PT. Pentakarsa yang diwakili oleh Tergugat IV dan Tergugat V, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang berupa HCL, dengan rincian sebagai berikut :

1. Tanggal 24 Desember 1999 sebesar Rp. 62.000.000,00 (enam puluh dua juta Rupiah) dengan cara transfer uang dari Bank



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dagang Negara (BDN) ke Bank Universal Cabang Sunter Rekening Nomor 0-359911-00-9 ;

2. Tanggal 5 Januari 2000 sebesar Rp. 34.000.000,00 (tiga puluh empat juta Rupiah) melalui Bank Universal ke PT. Pentakarsa dengan Rekening Nomor 0-359911-00-9 ;
3. Tanggal 25 Pebruari 2000 sebesar Rp. 31.109.160,00 (tiga puluh satu juta seratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah) yang diambil dari Tabungan Bank BDN oleh Tergugat IV selaku kuasa dari Penggugat ;
4. Dibayarkan dalam bentuk barang berupa HCL seberat 39.200 Kg @ Rp.2.000,00 yang diuangkan menjadi sebesar Rp. 78.400.000,00 (tujuh delapan juta empat ratus ribu Rupiah) ;
5. Menyatakan secara hukum, bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan secara hukum, bahwa Akta-Akta Jual-Beli terdiri dari :
  1. Akta Jual-Beli Nomor 03/JB/20/I/2000 tanggal 19 Januari 2000 ;
  2. Aketa Jual-Beli Nomor 09/JB/20/I/2000 tanggal 21 Januari 2000 ;
  3. Akta Jual-Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tanggal 3 Pebruari 2000 ;
  4. Akta Jual-Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 ;Antara Tergugat II (H. Hasan Basri) selaku Penjual dengan Tergugat I (Ir. Robert James Rompis) selaku Pembeli, adalah Cacad Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan secara hukum, bahwa perubahan/penggantian nama-nama pemilik didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 266, Nomor 267, Nomor 317 dan Nomor 318 dari nama Tergugat II (H. Hasan Basri) menjadi nama Tergugat I (Ir. Robert James Rompis) adalah Cacad Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum ;
8. Menghukum Tergugat VI bersama-sama dengan Tergugat-tergugat lainnya untuk merubah/mengganti nama-nama dalam Sertifikat-sertifikat tersebut di atas menjadi nama Penggugat (Maman Suparman) sebagai Pembeli yang sah atas tanah-tanah pada point 1 di atas dan menyerahkannya sertifikat-sertifikat tersebut kepada Penggugat dengan bebas dari segala ikatan hukumnya, tanpa syarat ;

Hal. 13 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/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

9. Menyatakan secara hukum, bahwa sah Jua-Beli tanah-tanah point 1 di atas antara Tergugat II (H. Hasan Basri) dengan Penggugat (Maman Suparman) sebagaimana tertuang didalam Akta-Akta Jual-Beli terdiri dari :

1. Akta Jual-Beli Nomor 75/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, seluas 349 Meter Persegi ;
2. Akta Jual-Beli Nomor 76/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, seluas 354 Meter Persegi ;
3. Akta Jual-Beli Nomor 74/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, seluas 1.380 Meter Persegi ;
4. Akta Jual-Beli Nomor 73/2005 tanggal 7 Juli 2005 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, seluas 645 Meter Persegi ;

10. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-IV dan Tergugat-V secara tanggung renteng untuk mengembalikan kelebihan pembayaran yang merupakan ganti kerugian dalam penguasaan uang tersebut yang diperhitungkan sebesar Rp.40.733.128,00 (empat puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus dua puluh delapan Rupiah) secara sekaligus dan kontan dengan mendapatkan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi ;

11. Menyatakan sah dan berharga Penyitaan Jaminan (*conservatoir beslag*) dan/atau Revindicatoir Beslag terhadap Sertifikat Nomor 266, Nomor 267, Nomor 317 dan Nomor 318, dan barang-barang lainnya milik Tergugat-I, Tergugat-IV dan Tergugat-V, baik terhadap barang bergerak maupun yang tidak bergerak sekedar untuk mencukupi tuntutan ganti rugi tersebut di atas, yaitu sebesar Rp.40.733.128,00 (empat puluh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus dua puluh delapan Rupiah) ;

12. Menyatakan secara hukum, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi ;

13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng pula untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dan/atau : Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi tersebut di atas, dianggap telah termasuk pula pada bagian Rekonvensi ini dan merupakan kesatuan yang tak terpisahkan ;

a. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi memiliki bidang tanah seluas 2.723 M2 yang diatasnya berdiri bangunan/pabrik, terletak di Desa Cipeundeuy, Kecamatan Cipeundeuy, Kabupaten Subang, tercatat dalam 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik atas nama Ir. Robert James Rompis, masing-masing :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 1994 Nomor 2901/1994, seluas 349 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan dari Sadang ke Kalijati ;  
Sebelah Timur : Tanah Aan Cece ;  
Sebelah Selatan : Tanah Aan Cece ;  
Sebelah Barat : Tanah Ace ;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998, seluas 645 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik ;  
Sebelah Timur : S.U. 297/1998 ;  
Sebelah Selatan : Tanah milik ;  
Sebelah Barat : Tanah milik ;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998 Nomor 297/1998, seluas 1.380 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik ;  
Sebelah Timur : Tanah milik ;  
Sebelah Selatan : Tanah milik ;  
Sebelah Barat : S.U. 296/1998 ;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1994 Nomor 2902/1994, seluas 354 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah dari Purwakarta ke Subang ;  
Sebelah Timur : G.S. Nomor 4215/1988 ;  
Sebelah Selatan : Tanah Aan Cece ;

Hal. 15 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/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

Sebelah Barat : G.S. Nomor 2622/1986 ;

yang diperoleh hasil pembelian dari Sdr. H. Hasan Basri bin H. Sidik (Turut Tergugat-I Rekonvensi/Tergugat-II Konvensi), berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Olga Karina Denny Supardjan, SH. (Tergugat-III Konvensi) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kalijati-Subang, masing-masing :

- Akta Jual Beli Nomor 03/JB/20/1/2000 tertanggal 19 Januari 2000 ;
  - Akta Jual Beli Nomor 09/JB/20/1/2000 tertanggal 21 Januari 2000 ;
  - Akta Jual Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tertanggal 3 Pebruari 2000 ;
  - Akta Jual Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tertanggal 5 Pebruari 2000 ;
- b. Bahwa di lokasi/bangunan tersebut telah dipergunakan untuk pabrik yang memproduksi HCL (Hidroklorin/asam klorida) yang pengelolaannya dipercayakan kepada Sdr. Maman Suparman (Tergugat Rekonvensi) dalam bentuk kerjasama bagi hasil ;
- c. Bahwa segala peralatan untuk keperluan pabrik HCL tersebut juga menggunakan peralatan milik Penggugat Rekonvensi (hasil pembelian Penggugat Rekonvensi), antara lain :
1. Pompa HCL ;
  2. Pompa merk Pan World ;
  3. Pan World Type NH-250-Psf ;
  4. Kenju + Resin ;
  5. Drum 200 liter sebanyak 8 (delapan) unit ;
  6. dan peralatan pabrik lainnya yang dipergunakan untuk operasional produksi ;
- d. Bahwa ternyata pabrik tersebut tidak berjalan lama (hanya beroperasi lebih kurang 3 bulan), sehingga selanjutnya usaha kerjasama antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah putus, mengingat pabrik HCL tersebut sudah tidak berproduksi lagi ;
- e. Bahwa setelah putusnya kerjasama dimaksud Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan harta benda (tanah, bangunan dan peralatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pabrik) milik Penggugat Rekonvensi, bahkan Penggugat Rekonvensi telah melakukan tegoran dan peringatan agar Tergugat Rekonvensi segera meninggalkan dan menyerahkan seluruh harta benda (obyek perkara) kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku pemiliknya yang sah. Akan tetapi Tergugat Rekonvensi masih mempertahankannya dan sampai saat ini obyek perkara masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak ;

- f. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah mempertahankan (tidak mau menyerahkan) dan telah menguasai tanpa alas hak atas obyek perkara milik Penggugat Rekonvensi terkualifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum ;
- g. Bahwa oleh karena Tergugatan Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk segera meninggalkan obyek perkara dan selanjutnya menyerahkan dalam keadaan aman dan tanpa syarat ataupun serta bebas dari segala akibat hukumnya atas obyek perkara tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah. Begitu juga dengan Turut Tergugat dihukum agar tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini ;
- h. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi, karena Penggugat Rekonvensi mempunyai praduga yang cukup beralasan, dimana Tergugat Rekonvensi akan menghilangkan ataupun memindah tangankan obyek perkara baik benda tidak bergerak ataupun benda bergerak, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Subang melakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag* dan/atau *revindicatoir beslag*) atas benda-benda tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Subang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Ir. Robert James Rompis dan Ir. Riky Hirmawan Wargakusuma) seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa obyek perkara, berupa :

Hal. 17 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah yang luas seluruhnya 2.728 M2 diatasnya berdiri bangunan/ pabrik, terletak di Desa Cipeundeuy, Kecamatan Cipeundeuy, Kabupaten Subang, tercatat dalam 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik atas nama : Ir. Robert James Rompis, masing-masing :
- a.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 1994 Nomor 2901/1994, seluas 349 M2, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Jalan dari Sadang ke Kalijati ;  
Sebelah Timur : Tanah Aan Cece ;  
Sebelah Selatan : Tanah Aan Cece ;  
Sebelah Barat : Tanah Ace ;
- a.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998, seluas 645 M2, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah milik ;  
Sebelah Timur : S.U. 297/1998 ;  
Sebelah Selatan : Tanah milik ;  
Sebelah Barat : Tanah milik ;
- a.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Pebruari 1998 Nomor 297/1998, seluas 1.380 M2, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah milik ;  
Sebelah Timur : Tanah milik ;  
Sebelah Selatan : Tanah milik ;  
Sebelah Barat : S.U. 296/1998 ;
- a.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1994 Nomor 2902/1994, seluas 354 M2, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah dari Purwakarta ke Subang ;  
Sebelah Timur : G.S. Nomor 4215/1988 ;  
Sebelah Selatan : Tanah Aan Cece ;  
Sebelah Barat : G.S. Nomor 2622/1986 ;
- b. Peralatan Pabrik berupa
- b.1. Pompa HCL ;  
b.2. Pompa merk Pan World ;



- b.3. Pan World Type NH-250-Psf ;
- b.4. Kenju + Resin ;
- b.5. Drum 200 liter sebanyak 8 (delapan) unit ;
- b.6. dan peralatan pabrik lainnya yang dipergunakan untuk operasional produksi ;

adalah hak milik Para Penggugat Rekonvensi ;

3. Menyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum Jual Beli yang dilakukan antara Turut Tergugat-I Rekonvensi/Tergugat-II Konvensi (H. Hasan Basri) selaku Pihak Penjual dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat-I Konvensi (Ir. Robert James Rompis) sebagai Pihak Pembeli, atas obyek perkara, sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli, masing-masing :

- 1. Akta Jual Beli Nomor 03/JB/20/I/2000 tanggal 19 Januari 2000 ;
- 2. Akta Jual Beli Nomor 09/JB/20/I/2000 tanggal 21 Januari 2000 ;
- 3. Akta Jual Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tanggal 3 Pebruari 2000 ;
- 4. Akta Jual Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 ;

yang dibuat oleh Ny. Olga Karina Denny Supardjan, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

4. Menyatakan sah secara hukum Sita Jaminan (*conservatoir beslag* dan/atau *revindicatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Subang atas obyek perkara ;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi (Maman Suparman) yang telah menguasai obyek perkara secara tidak sah serta tanpa alas hak, merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk meninggalkan dan selanjutnya menyerahkan obyek perkara (point a dan b) tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan aman dan tanpa syarat apapun serta bebas dari segala akibat hukumnya ;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau, Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Subang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 01/PDT.G/2010/PN.Sbg. tanggal 7 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat adalah Pembeli yang sah atas tanah sengketa, yang terdiri dari :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 1994 Nomor 2901/1994, seluas 349 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya ;  
Sebelah Timur : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Selatan : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Barat : Tanah Milik Ace ;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1994 Nomor 2902/1994, seluas 354 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya ;  
Sebelah Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;  
Sebelah Selatan : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Barat : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1998 Nomor 297/1998, seluas 1.380 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Hendra Noor ;  
Sebelah Barat : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1998, seluas 645 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah ditempati Penggugat/tanah milik Ace ;  
Sebelah Timur : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Hendra Noor ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Tanah Milik Rachmat Hidayat dan Penggugat ;

3. Menyatakan sah secara hukum atas pengembalian uang oleh Penggugat kepada PT. Pentakarsa Tama yang diwakili oleh Tergugat IV dan Tergugat V untuk pembayaran harga tanah kepada Tergugat II (H. Hasan Basri) sebesar Rp. 192.700.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah), baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang berupa HCL, dengan rincian sebagai berikut :

- Tanggal 24 Desember 1999 sebesar Rp. 62.000.000,00 (enam puluh dua juta Rupiah) dengan cara transfer uang dari Bank Dagang Negara (BDN) ke Bank Universal Cabang Sunter Rekening Nomor 0-359911-00-9 ;
- Tanggal 5 Januari 2000 sebesar Rp. 34.000.000,00 (tiga puluh empat juta Rupiah) melalui Bank Universal ke PT. Pentakarsa dengan Rekening Nomor 0-359911-00-9 ;
- Tanggal 25 Pebruari 2000 sebesar Rp. 31.109.160,00 (tiga puluh satu juta seratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah) yang diambil dari Tabungan Bank BDN oleh Tergugat IV selaku kuasa dari Penggugat ;
- Yang dibayarkan dalam bentuk barang berupa HCL seberat 39.200 Kg @ Rp.2.000,00 yang diuangkan menjadi sebesar Rp. 78.400.000,00 (tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu Rupiah) ;

4. Menyatakan secara hukum, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

5. Menyatakan secara hukum, bahwa Akta-Akta Jual-Beli terdiri dari :

- a. Akta Jual-Beli Nomor 03/JB/20/I/2000 tanggal 19 Januari 2000 ;
- b. Akta Jual-Beli Nomor 09/JB/20/I/2000 tanggal 21 Januari 2000 ;
- c. Akta Jual-Beli Nomor 12/JB/20/II/2000 tanggal 3 Pebruari 2000 ;
- d. Akta Jual-Beli Nomor 13/JB/20/II/2000 tanggal 5 Pebruari 2000 ;

Antara Tergugat II (H. Hasan Basri) selaku Penjual dengan Tergugat I (Ir. Robert James Rompis) selaku Pembeli, adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

6. Menyatakan secara hukum, bahwa perubahan/penggantian nama-nama pemilik didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 266, Nomor 267, Nomor 317

Hal. 21 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



dan Nomor 318 dari nama Tergugat II (H. Hasan Basri) menjadi nama Tergugat I (Ir. Robert James Rompis) adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga batal demi hukum ;

7. Menghukum Tergugat VI untuk merubah sertifikat tersebut di atas menjadi nama Penggugat (Maman Suparman) sebagai Pembeli yang sah atas tanah-tanah dan menyerahkannya sertifikat-sertifikat tersebut kepada Penggugat ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa yang terdiri dari Sertifikat Nomor: 266, Nomor: 267, Nomor 317 dan Nomor 318 ;
9. Menghukum Tergugat I, II, IV dan V secara tanggung renteng pula untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.246.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu Rupiah) ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat V dalam Konvensi tidak dapat diterima ;
- Membebaskan beaya perkara kepada para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat V dalam Konvensi sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan III/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 334/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 6 Januari 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, III dan V/Pembanding I, II dan Turut Terbanding III pada tanggal 4 Pebruari 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, III dan V/Pembanding I, II dan Turut Terbanding III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 29 Maret 2010 dan tanggal 19 Maret 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Pebruari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. Jo. Nomor 334/Pdt/2010/PT.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Maret 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 3 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, III dan V/ Pembanding I, II dan Turut Terbanding III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 17 Maret 2011 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III dan V dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan Pertama :

Memperhatikan Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung (termasuk pertimbangan hukum a quo) sebagaimana ternyata dalam Putusan Nomor 344/PDT/2010/PT.BDG. tertanggal 6 Januari 2011, khususnya amar 2 dan 3, terkutip dibawah ini, sebagai berikut :

2. Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat adalah Pembeli yang sah atas tanah sengketa, yang terdiri dari :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 1994 Nomor 2901/1994, seluas 349 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya ;

Sebelah Timur : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;

Sebelah Selatan : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;

Sebelah Barat : Tanah Milik Ace ;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 8 Agustus 1994 Nomor 2902/1994, seluas 354 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya ;

Sebelah Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;

Hal. 23 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/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

- Sebelah Selatan : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Barat : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1998 Nomor 297/1998, seluas 1.380 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Timur : Tanah Milik Anam Syah Mas Agung ;  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Hendra Noor ;  
Sebelah Barat : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 318/Cipeundeuy, Gambar Situasi tanggal 5 Februari 1998, seluas 645 Meter Persegi, tercatat atas nama Hasan Basri, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah ditempati Penggugat/tanah milik Ace ;  
Sebelah Timur : Tanah ditempati Penggugat/tanah sengketa ;  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Hendra Noor ;  
Sebelah Barat : Tanah Milik Rachmat Hidayat dan Penggugat ;
3. Menyatakan sah secara hukum atas pengembalian uang oleh Penggugat kepada PT. Pentakarsa Tama yang diwakili oleh Tergugat IV dan Tergugat V untuk pembayaran harga tanah kepada Tergugat II (H. Hasan Basri) sebesar Rp. 192.700.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah), baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang berupa HCL, dengan rincian sebagai berikut :
- Tanggal 24 Desember 1999 sebesar Rp. 62.000.000,00 (enam puluh dua juta Rupiah) dengan cara transfer uang dari Bank Dagang Negara (BDN) ke Bank Universal Cabang Sunter Rekening Nomor 0-359911-00-9 ;
  - Tanggal 5 Januari 2000 sebesar Rp. 34.000.000,00 (tiga puluh empat juta Rupiah) melalui Bank Universal ke PT. Pentakarsa dengan Rekening Nomor 0-359911-00-9 ;
  - Tanggal 25 Februari 2000 sebesar Rp. 31.109.160,00 (tiga puluh satu juta seratus sembilan ribu seratus enam puluh Rupiah) yang diambil dari Tabungan Bank BDN oleh Tergugat IV selaku kuasa dari Penggugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yang dibayarkan dalam bentuk barang berupa HCL seberat 39.200 Kg @ Rp.2.000,00 yang diuangkan menjadi sebesar Rp. 78.400.000,00 (tujuh delapan juta empat ratus ribu Rupiah) ;

Dapat disimpulkan kekeliruan dan kurang hati-hatian dari pengadilan-pengadilan termaksud dalam memeriksa serta mengadili perkara yang terjadi dan hal ini merupakan penyimpangan dari kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai berikut :

1. Amar Putusan tersebut secara umum menunjukkan landasan atau hubungan hukum dalam persengketaan perdata ini, dikonstatir oleh Pengadilan sebagai perbuatan pinjam-meminjam dalam rangka pembelian tanah yang dipersengketakan sebagaimana terurai dalam amar 2 putusan pengadilan tingkat pertama terurai di atas ;

2. Pinjam meminjam tersebut terjadi antara PT. Pentakarsa Tama dengan Termohon Kasasi Maman Suparman ;

Kekeliruan dan kurang hati-hatian dari Pengadilan-Pengadilan tersebut sangat fatal, karena apabila melihat kepada surat gugat dari Termohon Kasasi Maman Suparman memberikan kualifikasi khususnya terhadap Pemohon Kasasi Ir. Robert James Rompis, Selaku Pemilik Sah Atas Tanah Yang Dipersengketakan (sebagaimana terurai dalam amar putusan dalam butir 2 tersebut di atas, sebagai berikut :

Keberatan-keberatan serta bukti berupa akta pendirian PT. Pentakarsa Tama yang diajukan dalam persidangan serta memori banding pada pengadilan-pengadilan yang bersangkutan membuktikan bahwa : Ir. Robert James Rompis bukan Direktur Utama PT. Pentakarsa Tama ;

Fakta hukum ini sangat penting sekali artinya, karena status dan kedudukan hukum dari Ir. Robert James Rompis adalah selaku pribadi dan tidak dalam posisinya selaku direksi dari PT. Pentakarsa Tama, sehingga kepemilikannya terhadap tanah sengketa adalah kepemilikan selaku pribadi. Artinya amar putusan pengadilan-pengadilan termaksud yang menghubungkan pembayaran terhadap PT. Pentakarsa Tama tidak dapat secara serta merta dapat dianggap dikonstatir, sebagai pembayaran terhadap Ir. Robert James Rompis selaku pribadi terlebih-lebih dengan menempatkan pada pembayaran tanah sengketa, yang telah dimilikinya secara sah menurut hukum ;

Hal. 25 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011





Dengan demikian dapat dipastikan amar putusan pengadilan-pengadilan termaksud hanya merupakan perkiraan semata-mata. Tanpa berdasarkan hukum (pembuktian) yang sah (solid) dan lebih merupakan khayalan dari pada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi Maman Suparman kepada PT. Pentakarsa Tama harus dapat secara hukum dibuktikan bahwasanya objek pembayaran tersebut kepada tanah-tanah yang dipersengketakan dan hal ini diikat secara hukum dengan perjanjian yang terang dan jelas. Terlebih-lebih karena pemilik dari tanah-tanah yang dipersengketakan itu adalah pihak ke 3 (bukan PT. Pentakarsa Tama), maka kesepakatan tersebut harus mengikat juga pemilik dari tanah-tanah itu ;

Singkat dan tegasnya secara hukum harusnya amar putusan pengadilan dapat menjelaskan hak dari PT. Pentakarsa Tama untuk menerima pembayaran dari Termohon Kasasi Maman Suparman dengan maksud membayar tanah-tanah yang dipersengketakan milik sah dari Ir. Robert James Rompis ;

Oleh karenanya dengan tidak cermat, teliti dan hati-hati pengadilan menempatkan status atau kedudukan hukum dari Ir. Robert James Rompis dengan hanya mengikuti begitu saja (tanpa meneliti bukti-bukti) dalil Termohon Kasasi dalam gugatannya yang menyatakan selaku Direktur Utama PT. Pentakarsa Tama, maka amar putusan menurut hukum harus dibatalkan ;

Dengan dibatalkannya amar putusan tersebut, maka menurut hukum seluruh putusan-putusan dari Pengadilan Negeri Subang Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010 dan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 344/PDT/2010/ PT.BDG tertanggal 6 Januari 2011, harus dibatalkan juga. Dan Mahkamah Agung R.I. menurut hukum harus memutuskan dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

Keberatan-keberatan selanjutnya, sebagaimana akan terurai dibawah ini akan memperkuat uraian di atas dan menunjukkan bahwa :

1. Tidak terdapat secuilpun kesepakatan atau perjanjian yang membuktikan adanya kesepakatan antara Pemohon Kasasi Ir. Robert James Rompis, PT. Pentakarsa Tama dan Termohon Kasasi Maman Suparman tentang peminjaman uang dalam rangka pembelian tanah-tanah sengketa oleh Termohon Kasasi Maman Suparman ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sebaliknya yang terbukti adalah kerjasama antara PT. Pentakarsa Tama dengan Termohon Kasasi Maman Suparman, dalam rangka produksi HCL ;

3. Sebaliknya yang terbukti adalah pembelian tanah-tanah sengketa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi Ir. Robert James Rompis, bahkan terkait dengan jual-beli tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum dalam perkara di Peradilan Tata Usaha Negara vide Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 247 K/TUN/2006, tertanggal 30 Agustus 2007 ;

4. Dengan demikian pembayaran yang dalam amar putusan yang tentang pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi Maman Suparman kepada PT. Pentakarsa Tama, merupakan kewajiban yang lahir berdasarkan perjanjian kerja sama dalam pembuatan HCL, dan secara hukum tidak ada kaitannya dengan Pemohon Kasasi Ir. Robert James Rompis serta tanah-tanah miliknya yang dijadikan obyek sengketa ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru, dalam putusannya Nomor 334/Pdt/2010/PT.BDG. tertanggal 6 Januari 2011, yang telah mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010, dan terkesan tidak adanya koreksi ataupun control selaku Hakim Tinggi terhadap Majelis Hakim Peradilan dibawahnya, karena banyak sekali kesalahan-kesalahan serta kekeliruan ataupun kelalaian dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang dalam putusannya Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010, dan tidak mencerminkan suatu produk hukum yang baik, secara proforsional maupun secara profesional sebagai Majelis Hakim, yang dapat mengakibatkan Putusan tersebut Batal Demi Hukum ;

Kesalahan-kesalahan tersebut dapat dibuktikan, yaitu :

a. Tentang Surat Gugatan Penggugat :

Bahwa apa yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010, tentang surat gugatan Penggugat tidak sesuai dengan surat gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat, yaitu :

Halaman 6 :

Point 9 menyebutkan Adapun penggalangan ....dst. Sedangkan didalam surat gugatan yang diajukan oleh Pihak Penggugat point 9 tersebut berbunyi "Bahwa oleh karena .....dst ;

Hal. 27 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



Halaman 7 :

Terdapat posita gugatan Penggugat dalam point yang rangkap (point 10) padahal posita gugatan tersebut berbeda satu dengan lainnya, sedangkan didalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada point posita gugatan yang rangkap (dua nomor yang sama) ;

Halaman 10 :

Terdapat adanya upaya penyempurnaan surat gugatan oleh pihak-pihak tertentu untuk mengarahkan demi kemenangan pihak tertentu (dalam hal ini pihak Penggugat), karena sebagaimana tertuang dalam putusan tersebut tentang petitum gugatan Penggugat baris ke 8 menyebutkan "Jual Beli tersebut dengan harga kesepakatan sebesar Rp.201.000.000,00 (dua ratus satu juta Rupiah)", sedangkan yang sebenarnya petitum Penggugat sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatan Penggugat tanggal 5 Januari 2010, jelas-jelas tertulis "yang dibeli pada tanggal 20 November 1999 dengan harga pembelian sebesar Rp.201.000.000,00 (dua ratus satu juta Rupiah) ;

Padahal kenyataanya selama proses persidangan pemeriksaan perkara tersebut, pihak Penggugat tidak pernah mengajukan perubahan ataupun perbaikan tentang Surat Gugatan Penggugat tanggal 5 Januari 2010 ;

b. Tentang Keterangan Saksi-saksi :

Bahwa Pemohon Banding menyatakan keberatan atas keterangan-keterangan saksi-saksi yang tertuang dalam Putusan Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. karena keterangan tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yaitu keterangan saksi pada saat diperiksa dipersidangan, termasuk ada keterangan saksi yang sebagian dihilangkan :

a. Saksi Penggugat : Sutisna :

Terdapat keterangan saksi yang dihilangkan (tidak dimuat dalam putusan), padahal jelas-jelas keterangan tersebut menguntungkan pihak Tergugat-I, III dan V, antara lain :

- Bahwa pada saat kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada Kuasa Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat-I, III dan V telah mempertegas apakah benar saksi mengetahui jual beli antara Maman Suparman (Penggugat) dengan Hasan Basri (Tergugat-II), atas pertanyaan tersebut saksi menegaskan bahwa saksi tidak



tahu menahu tentang jual beli antara Maman Suparman dengan Hasan Basri, saksi hanya mempertemukan antara Maman Suparman dengan Hasan Basri ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui pembicaraan antara Maman Suparman dengan Hasan Basri, karena saksi diluar ;
- Saksi mengetahui adanya pembayaran uang muka sebesar Rp.300.000,00, akan tetapi saksi tidak mengetahui tanah yang dimana yang mau dijual ;

Catatan : Bahwa jelas-jelas saksi menerangkan tidak mengetahui jual beli antara Maman Suparman dengan Hasan Basri ;

b. Saksi Penggugat : Komara :

- Bahwa saksi adalah hanya sebagai penghubung antara Maman Suparman dengan Hasan Basri, dan untuk itu saksi telah mendapat imbalan Rp.5.000.000,00 yang diterima langsung oleh saksi ;
- Saksi tidak mengetahui jual beli antara Maman Suparman dengan Hasan Basri, karena saksi hanya sebagai penghubung saja ;

Catatan : Penggugat mendalilkan uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 tersebut adalah sebagai tambahan pembayaran jual beli atas obyek perkara, sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut adalah salah dan hanya aku-akuan belaka ;

c. Saksi Tergugat-I, III dan V : Deden Kurnia :

Bahwa keterangan saksi yang tertuang dalam putusan terdapat perubahan dan dihilangkan sebagian, hal tersebut jelas-jelas sangat merugikan Tergugat-I, III dan V, antara lain :

- Bahwa saksi adalah pegawai dari Tergugat-III yaitu : Olga Karina Deni Supardjan, sebagai Notaris/PPAT di Kalijati-Subang.

Catatan : saksi bukan pegawai dari : Ir. Riky Hennawan Wargakusumah sebagaimana termuat dalam putusan, hal ini membuktikan kekurangan teliti Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini ;

- Bahwa saksi pernah diundang ke Kantor Kecamatan, dalam rangka Akta Jual Beli atas tanah perkara ;



- Bahwa pada saat di Kantor Kecamatan saksi telah menjelaskan atas obyek perkara telah dibuat/terbit Akta Jual beli antara Hasan Basri (pihak Penjual) dengan Ir. Robert James Rompis (pihak Pembeli), yaitu :

1. Nomor 03/JB/20/I/2000 tertanggal 19 Januari 2000 ;
2. Nomor 09/JB/20/I/2000 tertanggal 21 Januari 2000 ;
3. Nomor 12/JB/20/II/2000 tertanggal 3 Pebruari 2000 ;
4. Nomor 13/JB/20/II/2000 tertanggal 5 Pebruari 2000 ;

Catatan : Keterangan saksi tersebut tidak nampak dalam putusan (ditiadakan), sehingga Majelis Hakim telah keliru dalam pertimbangan hukumnya ;

- d. Saksi Tergugat-I, III dan V : Asikin :

- Bahwa saksi mengetahui pak Robert telah mempercayakan kepada Maman Suparman untuk mengelola pabrik yang di Subang ;
- Bahwa saksi mengetahui pabrik yang di Subang tersebut adalah milik pak Robert ;

Catatan : Keterangan saksi tersebut, telah berubah dalam putusan, sehingga dalam putusan termuat seolah-olah saksi tidak mengetahui tentang kepemilikan atas obyek perkara ;

Bahwa yang lebih mencolok lagi mengenai Format Putusan dimaksud adalah dimana Pemuatan Jawaban Tergugat, surat-surat bukti dan keterangan saksi disadur dengan lengkap dan dijadikan bagian Tentang Pertimbangan Hukum, yang seharusnya jawaban tersebut termasuk kedalam bagian "Duduk Perkara". Sehingga Putusan tersebut harus dinyatakan sebagai Putusan yang tidak benar ;

Keberatan Kedua :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang dalam memutus perkara perdata gugatan Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. telah salah menerapkan hukum serta mengabaikan ketentuan-ketentuan hukum ataupun Undang-Undang yang berlaku dan berkenaan dengan perkara tersebut, sehingga putusan tersebut menjadi tidak adil, karena bagaimana mungkin Jual Beli yang kedua kalinya yang dilakukan secara pura-pura dan tidak benar antara Tergugat-II (selaku pihak Penjual)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penggugat (selaku pihak Pembeli) pada tahun 2005, atas obyek sengketa dengan hanya menggunakan bukti Kikitor dapat mengalahkan Jual Beli yang dilakukan jauh sebelumnya, yaitu tahun 2000 antara Tergugat-II (selaku pihak Penjual) dengan Tergugat-I (selaku pihak Pembeli) dengan menggunakan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, karena tanah sengketa tersebut telah bersertifikat Hak Milik ;

Padahal sebagaimana telah ditegaskan dalam ketentuan-ketentuan hukum :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990 "Sebidang tanah yang sudah jelas ada Sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan surat girik/kikitor, melainkan harus didasarkan atas Sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang kepemilikannya; sedangkan surat girik/kikitor hanya sebagai tanda untuk membayar pajak" ;

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996 menyatakan :

- "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi" ;
- "Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik" ;

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973, yang menyatakan :

"Meskipun Jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria.... (padahal dalam hal ini jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-II tidak sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku) ... Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak wajar (pembeli mengetahui bahwa tanah sudah dijual kepada orang lain)" ;

Keberatan Ketiga :

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung jo. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, telah salah dan keliru dalam menerapkan aturan dan ketentuan, karena pertimbangan hukum tersebut terkesan hanya memperhatikan alat-alat bukti pihak Penggugat belaka dan tanpa memperhatikan dengan seksama serta tanpa

Hal. 31 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat-I, Tergugat-III dan Tergugat-V (Para Pemohon Kasasi), karena sebagaimana bukti Tergugat-I, Tergugat-III dan Tergugat-V berupa Akta Jual beli (T.I, III, V - 4, 5, 6 dan 7) serta warkah jual beli yang merupakan syarat-syarat yang diperlukan untuk terjadinya jual beli (Bukti T.I, III, V-8), dimana surat-surat bukti tersebut menunjukkan Jual beli yang terjadi adalah antara Tergugat-I dengan Tergugat-II. Dan Tergugat- II jelas-jelas mengakui bahwa yang membeli obyek terperkara adalah Tergugat-I ; Oleh karena terjadi kekacauan/ketidakbenaran dalam membuat putusan, maka berlanjut kepada pertimbangan hukum yang kacau pula, sehingga pertimbangan hukum Judex Facti menjadi salah dan keliru, karena telah terjadi penambahan maupun pengurangan keterangan-keterangan saksi yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan ;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang pada halaman 50, yang menyatakan keterangan saksi-saksi Penggugat adalah mengetahui tentang jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I, padahal dalam persidangan pada saat giliran Kuasa Tergugat-I, III dan V menanyakan/ menegaskan tentang pengetahuan jual beli kepada saksi, saksi-saksi Penggugat tersebut menyatakan dengan tegas bahwa saksi tidak tahu menahu jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-II. Dan hal inilah yang menyebabkan kefatalan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili di Peradilan tingkat pertama, karena keterangan saksi yang dimuat dalam Putusan Nomor 1/Pdt.G/2010/PN.Sbng. berbeda dengan keterangan saksi yang sebenarnya pada saat diperiksa dipersidangan. Oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Kasasi, untuk membatalkan putusan dimaksud, atau memperbaiki putusan tersebut dengan mengadili sendiri, yang berazaskan keadilan dan kebenaran ;

Keberatan Keempat :

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 334/Pdt/2010/PT.Bdg. tertanggal 6 Januari 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010, telah mencerminkan Runtuhnya Wibawa Hukum, karena dengan putusan demikian ada pihak-pihak yang merasa bangga dapat mempermainkan ataupun manipulasi aparat penegak hukum, dan apabila hal tersebut dibiarkan maka akan berakibat berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap penegakkan hukum ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal dalam perkara ini jelas-jelas telah terungkap dan terbukti fakta hukum, dimana Penggugat telah mengakui kepemilikan Tergugat-I atas tanah-tanah terperkara, yaitu dengan adanya bukti T.I, II, V-15, 16, 17, 18 dan 19, karena bukti tersebut merupakan Bukti Pengakuan dari Penggugat sendiri, karena adalah hal yang sangat tidak wajar dan tidak masuk akal kalau Penggugat yang sekarang mengaku sebagai pemilik atas obyek terperkara, sedangkan dalam surat bukti tersebut Penggugat telah menawarkan harga jual kepada PT. Pentakarsa Tama dan menyatakan Penggugat ingin membeli obyek tersebut dari PT. Pentakarsa Tama, Surat tersebut ditandatangani langsung oleh Penggugat, dan oleh karena surat tersebut diajukan sebagai bukti dalam perkara ini, maka surat tersebut terqualifikasi sebagai bukti pengakuan Penggugat, yang jelas-jelas telah mengakui bahwa tanah-tanah sengketa adalah milik Tergugat-I/Pemohon Kasasi (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 134 K/Sip/1958 tanggal 30 Agustus 1958) ;

Keberatan Kelima :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah keliru dalam menerapkan hukumnya, karena sebagaimana diatur dalam UUPA justeru secara legalitas yang benar dan lebih kuat adalah Akta Jual Beli Nomor 03/JB/20/II/2000 tertanggal 19 Januari 2000, Nomor 09/JB/20/II/2000 tertanggal 21 Januari 2000, Nomor 12/JB/20/II/2000 tertanggal 3 Pebruari 2000 dan Nomor 13/JB/20/II/2000 tertanggal 5 Pebruari 2000 antara Tergugat-I (sebagai Pihak Pembeli) dan Tergugat-II (sebagai Pihak Penjual) karena terbit/dibuat lebih dulu dari Akta Jual Beli tahun 2005. Kekeliruan tersebut bisa berakibat fatal dalam kehidupan masyarakat, karena seseorang yang mempunyai tanah bisa menjual beberapa kali kepada orang yang berbeda dan akan terjadi Ketidak Pastian Hukum ;

Dan proses peralihan hak tersebut telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang, sehingga didalam Sertifikat Hak Milik atas tanah-tanah sengketa telah berubah menjadi hak milik Tergugat-I (Pemohon Kasasi), hal tersebut ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) :

Pasal 19 : "Untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah atas tanah yang telah

Hal. 33 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah" ;

Pasal 23 (1) : "Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19" ;

(2) : "Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut" ;

Akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang tidak mempertimbangkan adanya bukti tersebut, sehingga Putusan Nomor 1/Pdt.G/2010/PN.Sbg. tertanggal 7 Juli 2010 adalah salah dan keliru. Untuk itu Pemohon Kasasi mohon Kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat kasasi, untuk mempertimbangkan keberadaan bukti-bukti tersebut ;

Keberatan Keenam :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, yang telah membenarkan pernyataan Tergugat-II yang menyatakan bahwa Tergugat-II hanya menjual tanah sengketa tersebut kepada Penggugat. Dalam hal ini Majelis Hakim tidak melihat dan mempertimbangkan surat bukti Tergugat-I, III, V -8 berupa bundel warkah jual beli antara Tergugat-II (sebagai pihak Penjual) dan Tergugat-I (sebagai pihak Pembeli), karena dari warkah tersebut jelas-jelas Tergugat-II melakukan jual beli tersebut dengan Tergugat-I dan bukan dengan Penggugat ;

Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam KUHPerdara :

Pasal 1338 : "Semua petjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya" ;

Dengan demikian Tergugat-II (Turut Termohon Kasasi) harus tunduk dan patuh pada Akta Jual Beli :

1. Nomor 03/JB/20/I/2000 tertanggal 19 Januari 2000 ;
2. Nomor 09/JB/20/I/2000 tertanggal 21 Januari 2000 ;
3. Nomor 12/JB/20/II/2000 tertanggal 3 Pebruari 2000 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nomor 13/JB/20/II/2000 tertanggal 5 Pebruari 2000 ;

Antara Tergugat-II (Turut Termohon Kasasi) sebagai Pihak Penjual dan Tergugat-I (Pemohon Kasasi) sebagai Pihak Pembeli. Sehingga perbuatan Tergugat-II yang telah menjual lagi tanah yang telah dijual sebelumnya (menjual dua kali) kepada Penggugat (Termohon Kasasi) merupakan pelanggaran dan terkualifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;

Oleh karenanya mohon Kepada Yth. Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat kasasi, untuk mempertimbangkan kekuatan dan kebenaran tentang Warkah Jual Beli dimaksud ;

Keberatan Ketujuh :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Jo. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, yang menyatakan "...Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengembalikan uang kepada PT Pentakarsa ... dst" (halaman 49 paragraf ke 3 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2010/PN.Sbg.) karena jelas-jelas pertimbangan hukum tersebut keliru dan salah, dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Penggugat sendiri bukan berarti menunjukkan kebenaran, karena hal yang tidak mungkin Penggugat yang ingin merebut obyek perkara milik Tergugat-I, dalilnya dibantah oleh dia sendiri. Sementara Tergugat-I, Tergugat- III dan Tergugat-V, baik dalam jawaban, duplik maupun kesimpulan jelas-jelas telah membantah dalil Penggugat tersebut, karena pengiriman/transfer uang tersebut bukanlah merupakan pengembalian/pembayaran uang jual beli, akan tetapi adalah merupakan kewajiban Penggugat yang harus disetorkan kepada PT. Pentakarsa Tama, karena Penggugat walau bagaimana juga hanya sebagai orang yang dipercaya untuk mengelola Pabrik HCL, dan Tergugat-I, Tergugat-III dan Tergugat-V telah mengajukan bukti yang mendukung dalil tersebut berupa perjanjian ataupun bentuk kerjasama (vide bukti T-I, III, V-14, 15, 16 dan 17 serta bukti-bukti lain yang menyangkut kerjasama antara PT. Pentakarsa dengan MS. Ferrous Sulphate). Akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang hanya mempertimbangkan bukti sepihak (hanya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat) tanpa menghiraukan adanya bukti yang diajukan oleh Tergugat-I, III dan V (Pemohon Banding) ;

Hal. 35 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



Catatan : Bahwa pemilik atas tanah perkara adalah Ir. Robert James Ropis (Tergugat-I) dapat beli dari Tergugat-II, yang dibayar dengan uang Tergugat-I. Akan tetapi dalam hal ini Penggugat telah mendalilkan suatu kebohongan, karena pengiriman/transfer uang dari Penggugat kepada PT. Pentakarsa Tama yang didalilkan oleh Penggugat sebagai pengembalian uang pembelian atas obyek perkara adalah jelas-jelas bohong dan salah, karena Penggugat selaku orang yang dipercaya oleh PT. Pentakarsa Tama untuk mengelola pabrik HCL di Subang, sudah barang tentu mempunyai kewajiban untuk menyetorkan hasil penjualan dari HCL tersebut. Lebih-lebih jikalau benar (padahal tidak benar) Penggugat akan mengembalikan uang pembayaran pembelian atas tanah obyek perkara, seharusnya Penggugat mengembalikannya kepada Tergugat-I (Ir. Robert James Ropis) bukan kepada PT. Pentakarsa Tama, karena Tergugat-I (selaku Komisaris) telah membayar dengan uang pribadi atas jual beli dimaksud, dan sampai sekarang Tergugat-I selaku pemilik yang sah atas obyek perkara tidak pernah menerima uang pembayaran atas obyek perkara, sebab sampai saat ini Tergugat-I tidak pernah menjual tanah obyek perkara kepada siapapun juga, termasuk tidak pernah menjual kepada Penggugat ;

**Keberatan Kedelapan :**

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat-I, III dan V yang menyangkut setoran ataupun kewajiban Penggugat untuk menyetor uang kepada PT. Pentakarsa Tama dikesampingkan. Dalam hal ini bagaimana mungkin Penggugat sebagai orang yang dipercaya untuk mengelola pabrik milik Tergugat-I (PT. Pentakarsa Tama) tidak berkewajiban untuk menyetor hasil dari pabrik tersebut, padahal kenyataannya Penggugat dapat dikualifikasikan hanyalah sebagai karyawan/pembantu dalam menjalankan usaha pabrik HCL di Subang milik Tergugat-I (PT. Pentakarsa) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 KISip/1983 tanggal 7 Mei 1984, menyatakan : " Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa buktinya alas hak (*rechts titel*) dari pada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut" ;

Sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, yang hanya berdasar karena Penggugat berada dan menempati tanah-tanah sengketa adalah salah dan keliru, karena keberadaan Penggugat di atas tanah-tanah sengketa tersebut semata-mata sebagai orang yang ditunjuk/dipercaya oleh pihak PT. Pentakarsa Tama untuk mengelola pabrik HCL yang berada di wilayah Subang. Akan tetapi kepercayaan yang telah diberikan oleh PT. Pentakarsa Tama (Tergugat-I) tersebut disalah gunakan oleh Penggugat (Termohon Kasasi), malah Penggugat ingin merebut tanah-tanah milik Tergugat-I (Pemohon Kasasi) dengan cara-cara yang tidak benar, seperti pepatah mengatakan " Dikasih Hati Malah Minta Jantung" ;

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang tersebut harus dinyatakan salah dan keliru ;

Dalam Rekonvensi :

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan Pemohon Kasasi pada bagian Konvensi tersebut di atas, dianggap telah termasuk pula dalam bagian Rekonvensi ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Keberatan Kesembllan :

- a. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 1/Pdt.G/2010/PN.Sbg. sebagaimana tertuang dalam putusannya tertanggal 7 Juli 2010 dalam bagian Rekonvensi ;
- b. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, telah keliru dalam menerapkan hukum yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 6361 K/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 15011 K/Pdt/1983 serta Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 3227 K/Pdt/1987, tentang gugatan rekonvensi. Karena dalam hal ini Penggugat Rekonvensi telah tepat dan benar menempatkan Tergugat dan Turut Tergugat

Hal. 37 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/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)





didalam gugatan Rekonvensi, yaitu dengan menempatkan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat-II dan Tergugat-VI Konvensi hanyalah sebagai Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II karena pihak tersebut merupakan pihak yang ada kaitannya dengan gugatan Rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi ajukan. Dengan alasan bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II Rekonvensi agar tunduk dan taat pada putusan gugatan Rekonvensi dimaksud. Begitu juga sebagaimana diatur dalam HIR bahwa Penggugat dapat menggugat pihak-pihak yang dianggap telah merugikan serta menarik pihak-pihak lain yang terkait dengan permasalahannya sebagai Pihak Turut Tergugat. Dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang tersebut adalah keliru dan salah. Oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut harus dikabulkan seluruhnya, sebab dalil gugatan Rekonvensi tersebut (sebagaimana telah dikemukakan pada bagian Konvensi) tidak dapat dipatahkan oleh Tergugat Rekonvensi ;

c. Bahwa Pemohon Kasasi selaku pemilik tanah-tanah sengketa, berhak untuk menguasai dan menikmati atas kepemilikan tersebut, karena Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hasil dari amandemen kedua dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 28 g (1) : "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak azas" ;

Pasal 28 h (2) : "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun" ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Judex Facti tidak mengandung suatu kekeliruan ataupun kesalahan – terbukti – hal yang dipermasalahkan oleh Tergugat yaitu tentang “keabsahan AJB” yang merupakan bukti kepemilikan Tergugat I atas Objek Sengketa, telah dipertimbangkan secara benar oleh Judex Facti, bahwa pembuatan AJB telah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan dengan tidak benar, karena uang “pembelian” yang semula ditangani oleh Tergugat “seluruhnya” telah dikembalikan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat ;

Bahwa lagi pula pihak Penjual i.c. Tergugat II dipersidangan mengakui dan membenarkan yang bersangkutan menjual objek sengketa kepada Penggugat, bukan kepada Tergugat I bahkan yang bersangkutan tidak kenal dengan Tergugat I yang sekarang mengatas namai objek sengketa ;

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 para Pemohon Kasasi : 1. Ir. ROBERT JAMES ROMPIES, 2. OLGA KARINA DENY SUPARDJAN, SH., 3. Ir. RIKY HIRMAWAN WARGAKUSUMA tersebut harus ditolak ;

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

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

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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. Ir. ROBERT JAMES ROMPIES, 2. OLGA KARINA DENY SUPARDJAN, SH., 3. Ir. RIKY HIRMAWAN WARGAKUSUMA** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I, III dan V untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **14 Agustus 2012** oleh **Prof. Dr. VALERINE J.L. KRIEKHOFF,SH.,MA.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.** dan **Prof. DR. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh

Hal. 39 dari 40 hal. Put. No. 2896 K/Pdt/2011



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

Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. TENRI MUSLINDA,SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :  
Ttd./SOLTONI **MOHDALLY,SH.,MH.**  
**KRIEKHOFF,SH.,MA.**  
Ttd./Prof. **DR. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.**

Ketua Majelis,  
Ttd./Prof. Dr. **VALERINE J.L.**

Ongkos-Ongkos :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,00
  2. Redaksi ..... Rp. 5.000,00
  3. Administrasi kasasi ... Rp. 489.000,00
- Jumlah Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti,  
Ttd./Hj. **TENRI MUSLINDA,SH.,MH.**

UNTUK SALINAN :  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**  
NIP. 19610313 198803 1 003.