

MAHKAMAH AGUNG

- KAIDAH HUKUM** : “Pemenang lelang dinyatakan tidak beritikad baik dan tidak mendapat perlindungan hukum jika pemenang lelang ternyata adalah kreditur sendiri yang membeli dengan harga jauh lebih rendah dari agunan.”
- NOMOR REGISTER** : 252 K/Pdt/2002
- TANGGAL PUTUSAN** : 11 Juni 2004
- MAJELIS** :
– Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.
– Prof. DR. Valerie J.L.K., SH.MA.
– Chairani A. Wani, SH.
- KLASIFIKASI** : Jual beli tanah
- DUDUK PERKARA** :
– Penggugat adalah pemilik tanah HGB. No. 106, Surat Ukur No. 45 tanggal 18 Maret 1953 terletak di desa Bantar Jati.
– Bahwa penggugat dengan tergugat I membuat “Surat Hutang” dengan jaminan tanah eigendom seluas 4.019 M² terletak di Jl. Setia Budi Raya Kav. 79 persil 157 milik penggugat didepan tergugat II, penggugat diminta menanda tangani akta jual beli yang masih kosong.
– Bahwa tergugat I menyerahkan Bilyet Giro :
a. No. B.A. 669879 senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
b. No. 669880 senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
c. No. 580528 senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
d. No. A. 580530 senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) bila syarat berikut dipenuhi :
– Bukti pembayaran sewa tanah negara ada.
– Akte jual beli antara Ny. Yuhana dengan para ahli waris ada.
– Surat kuasa untuk menjual ditanda tangani dan disimpan pada pada tergugat II.
e. No. H. 300331 senilai 250.000.000,-.

- f. Senilai Rp. 750.000.000,- bila Bank Garansi dari Bank Pemerintah telah ada.
- Bahwa penggugat baru menerima sejumlah Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dari yang dijanjikan senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan tergugat I telah wanprestasi terhadap janjinya bahkan telah mengisi blanko akta jual beli.
- Bahwa tindakan tergugat I dan II membuat akta No. 25/Bgr/Utara/II/IB/1995 adalah akta palsu karena :
 1. Penggugat tidak hadir pada waktu akta dibuat tanggal 24 Februari 1995.
 2. Akta dibuat pada waktu bersamaan dengan akta hutang dengan jaminan No. 142 dan surat kuasa.
 3. Harga yang tercantum dalam akta adalah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada hal harga pasar senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- Bahwa tanah sengketa akan dieksekusi sesuai dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor No.03/Eks.Akta/Pdt/1997/PN.Bgr atas permintaan tergugat V dimana tergugat III meminjam uang dari tergugat V yang mana tergugat II sebagai penjamin.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka pelelangan yang dilakukan tergugat VI adalah batal.
- Bahwa akibat perbuatan para tergugat, penggugat dirugikan karena kepercayaan mitra usaha kepada penggugat menjadi rusak dan menuntut ganti rugi materil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan materil Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

PERTIMBANGAN HUKUM MAHKAMAH AGUNG :

- Bahwa *Judex Factie* salah menerapkan hukum yaitu :
 1. Bahwa jual beli antara penggugat/penjual dengan tergugat I/pembeli atas tanah HGB. No. 93/Babakan, Jalan Ceremai No. 18 Bogor adalah tidak

wajar karena tidak disertai penyerahan tanah dan rumah kepada pembeli. Jika tanah dan rumah dipakai untuk pembayaran atas hutang penggugat kepada tergugat I selisihnya sangat besar. Bila jual beli dihubungkan dengan bukti P-15 berupa surat bukti dari tergugat I yang menyatakan akan mengembalikan tanah dan rumah HGB. No. 106/Bantar Jati yang dititipkan di Notaris sebagai jaminan hutang, dapat disimpulkan bahwa jual beli tersebut hanya rekayasa dan harus dinyatakan cacat hukum beserta segala akibatnya.

2. Bahwa pemenang lelang atas objek sengketa ternyata adalah kreditur sendiri (tergugat I) dengan nilai jual yang jauh lebih rendah dari nilai agunan menunjukkan bahwa pemenang lelang beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum.

AMAR PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG :

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari : 1. Ny. Juhana, 2. Komaruddin Brotoatmodjo, 3. Taufik Hidayat Brotoatmojo, 4. Siti Noraini Willi amson, 5. Muhammad Seisar Reza dan pemohon kasasi II : Ir. Theodorus Tedja Lawu.
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Oktober 2000 No. 261/Pdt/1999/PT. Bandung;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menolak eksepsi para tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan objek sengketa yang dilaksanakan oleh Jurusita PN. Bogor pada tanggal 2 September 1999, berita acara sita jaminan No. 13/Pdt.G/1999/PN.Bgr jo. No.16/CB/Pdt/1999/PN.Bgr.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat HGB No. 106/Bantarjati/kini sertifikat HGB No. 93/Babakan yang dikenal dengan Jl. Ceremai No. 18 Bogor.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan :
 - a. Batal demi hukum akte jual beli No. 25/Bgr/Utara/II/IB/1995 tanggal 24 Februari 1995 antara Penggugat dengan tergugat I beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya;

- b. Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum kuasa memasang Hipotik dan kauasa Menjual No. 133 tanggal 30 Maret 1995 beserta akibat hukum yang timbul karenanya.
 - c. Batal demi hukum lelang eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan risalah lelang No. 279/1997-1998, tanggal 7 Oktober 1997.
 - d. Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat H.G.B. No. 93/Kelurahan Babakan, Surat Ukur No. 89/1996 tanggal 15 Maret 1996 atas nama Ir. Theodorus Tedja Lawu sekarang atas nama Bank Bali.
6. Memerintahkan kepada semua pihak yang terkait dalam perkara ini untuk memulihkan keadaan seperti sedia kala dan mengembalikan status hukum atas objek sengketa sertifikat HGB No. 93/Kel. Babakan atas nama Bank Bali cabang Jakarta;

Menghukum para Termohon Kasasi membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Kasasi diterapkan sebanyak Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah).

Membuat Kaidah Hukum

ttd.

Klementina Siagian, SH.

PUTUSAN

Reg. Nomor : 252 K/Pdt/2002

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Perdata dalam tingkat Kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara

- I. IR. KARTOMO BROTOATMODJO, M.Sc., bertempat tinggal di Jalan Ceremai No. 18 Bogor.

Dalam hal ini diganti oleh Para Ahli Warisnya yaitu :

1. NY. JUHANA, bertempat tinggal di Jalan Ceremai No. 18 Bogor,
2. KOMARUDDIN BROTOATMODJO, bertempat tinggal di Jalan Ceremai No. 18 Bogor;
3. TAUFIK HIDAYAT BROTOATMODJO, bertempat tinggal di Jalan Tiban Indah Blok N/27 Batam Indonesia;
4. SITI NOORAINI WILLIAMSON, bertempat tinggal 62 Gainsboroug Road Surrey KT 199 DG;
5. MUHAMAD SEISAR REZA, bertempat tinggal di Jalan Ceremai No. 18 Bogor, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2001, Ny. Juhana bertindak untuk diri sendiri dan mewakili Komaruddin Brotoatmodjo dkk;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

- II. IR. THEODORUS TEDJA LAWU, bertempat tinggal di Jalan Pinang Nikel III/7 Rt/Rw 10/16, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Yuliandra Arifin, SH, 2. Bembuain Ebson, SH. 3. Jannes H. Silitonga, SH. 4. Aldi, SH Advokat /Pengacara/Asisten Pengacara dari Kantor Hukum Yuliandra Arifin & Associates beralamat di Plaza Mandiri Penthouse lantai 31, Jalan Gatot Subroto Kav. 36-38 Jakarta 12190, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Maret 2001, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

melawan

1. NY. MULYANI SJAFEI, SH pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat di Jalan I r . H.Juanda No. 34 Bogor, Termohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

2. PT. ALAM SARI LESTARI, beralamat di Jalan Danau Sunter Utara Sunter Mall, Blok G-7 A, Kav. I No. 7-8 Jakarta, Termohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding,
3. PT. BANK BALI, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 27 Jakarta Selatan, Termohon Kasasi III dahulu Tergugat IV/Pembanding.
4. NOTARIS/PPAT DR. WIDJODJO WILAMI, SH beralamat di Jalan Alaydrus No. 77 Jakarta Pusat, Termohon Kasasi IV, dahulu Tergugat VI/Turut Terbanding.
5. KANTOR LELANG NEGARA KOTAMADYA BOGOR, beralamat di Jalan Martadinata No. 26 Bogor, Termohon Kasasi V dahulu Tergugat VI/Turut Terbanding.
6. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA BOGOR, beralamat di Jalan Dadali No. 22 Bogor, Termohon Kasasi VI dahulu Tergugat VII/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dan surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pernohon Kasasi I dan II sebagai Para Penggugat Asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bogor pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat Asli adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 106, di Desa Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kotamadya Bogor, Surat Ukur No. 45 tertanggal 18 Maret 1953 dengan batas-batas :

Utara : Rumah jalan Ceremai No. 20,

Timur : Perumahan,

Barat : Jalan Ceremai,

Selatan : Rumah Jalan Ceremai No. 16,

Bahwa isteri Penggugat Ahli dalam menjalankan usahanya berencana meminjam uang sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk keperluan pengurusan surat-surat sebidang tanah negara (eigendom), yang luasnya lebih kurang 4.019 m², terletak di daerah khusus ibukota Jakarta Selatan, Kecamatan Setia Budi, setempat dikenal sebagai jalan Setia Budi Raya Kav. 79 Persil 157 masih tertulis atas nama Badiah (Bukti P.II);

Bahwa rencana tersebut disambut baik dan disepakati oleh Tergugat Asli I untuk meminjamkan uang sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), untuk pinjaman uang tersebut maka antara Penggugat Asli dan Tergugat Asli

I sepakat untuk membuat akta “Surat Hutang dengan Jaminan” di depan Notaris Ny. Mulyani Sjafei,SH. (Tergugat Asli II);

Bahwa pada tanggal 17 September 1993, Penggugat Asli bersama Istri Penggugat Asli Ny.Yuhana dan Tergugat Asli I bersama-sama menghadap kepada Ny. Mulyani Sjafei, SH. Notaris di Bogor didalam hal ini sebagai Tergugat Asli II untuk membuat “Surat Hutang Dengan Jaminan” No. 142 dan Surat Kuasa No. 143 tertanggal 17 September 1993, pada hari itu juga Penggugat Asli selain membuat Akta Surat Hutang dengan Jaminan dan Surat Kuasa diminta oleh Tergugat Asli I dan Tergugat Asli II untuk menandatangani Akta Jual Beli yang masih kosong (blanko) (Bukti P. III, P. IV);

Bahwa bersamaan itu pula Tergugat Asli I menyerahkan uang dalam bentuk Bilyet Giro (BG) Bank Central Asia (BCA) Kantor cabang Matraman sebagai berikut :

- a. Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan Bilyet Giro BCA Kantor cabang Mantraman tertanggal 15 September 1993 Nomor BA 669879;
- b. Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan Bilyet Giro BCA Kantor cabang Matraman tertanggal 15 September 1993 Nomor BA 669880, yang di terima pada waktu penandatanganan akta ini, sedangkan;
- c. Sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan cheque Bank Industri cabang Jakarta Gajah Mada tertanggal 23 September 1993 Nomor A 580528, yang akan diserahkan oleh pihak Tergugat Asli I kepada pihak Penggugat Asli I pada tanggal 23 September 1993;
- d. Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan Bilyet Giro Bank Industri cabang Jakarta Gajah Mada tertanggal 25 September 1993 Nomor A 580530, yang akan diserahkan oleh pihak Tergugat Asli I kepada Penggugat Asli apabila syarat-syarat tersebut dibawah ini dipenuhi, yaitu :
 1. Asli bukti Pembayaran Sewa dari Tanah Negara kav. No. 157 Setia Budi tertanggal 14 September 1939 yang dikeluarkan oleh Kepala Jawatan Gedung-gedung (Het Hoofd van Grond & Woning zaken) sudah ada/dapat diperlihatkan (Bukti P.V);
 2. Akta jual beli antara Ny. Yuhana dengan para ahli waris M. Atje atas tanah tersebut telah dibuat dan diperlihatkan;
 3. Kuasa menjual untuk tanah tersebut dibuat dan ditanda tangani yang kemudian disimpan pada Tergugat Asli II;
- e. Sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan diserahkan oleh pihak Tergugat Asli I kepada pihak Penggugat Asli pada tanggal 5 Oktober 1993, dengan mempergunakan Bilyet Giro Bank Industri cabang Gajah Mada Jakarta tertanggal 15 Oktober 1993 Nomor : H 300331;
- f. Sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), akan diserahkan oleh pihak Tergugat Asli I kepada pihak Penggugat Asli, setelah Bank Garansi atas nama Bapak Subagya dari bank Pemerintah dibuat dari diperlihatkan;

Bahwa setelah akta-akta tersebut di atas dibuat oleh Tergugat Asli II selesai, maka Penggugat Asli menyerahkan (sebagai titipan) sertifikat Hak Guna Bangunan No. 106 atas nama Penggugat untuk disimpan Tergugat Asli II (notaris yang membuat akta);

Bahwa dalam perjanjian hutang diatas antara Penggugat Asli dan Tergugat Asli I, tidak sebagaimana diperjanjikan Penggugat asli baru menerima uang Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) sedang yang diperjanjikan adalah Penggugat Asli akan menerima Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Adapun rincian penerimaan uang yang baru diterima Penggugat Asli dan Tergugat Asli I adalah sebagai berikut :

- BG BCA Nomor BA 669879 Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- BG BCA Nomor BA 669880 Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- Cheque Bank Industri Nomor A 580528 Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
- Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang diterima isteri Penggugat Asli;

Bahwa Total keseluruhan uang yang diterima Penggugat Asli dan Tergugat Asli I adalah Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah), bahwa sesuai dengan perjanjian, seharusnya Tergugat Asli I sebagaimana dimuat dalam huruf e akta No. 142, Tergugat Asli I sebagaimana masih harus membayar uang kepada Penggugat Asli sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang akan diserahkan pada tanggal 5 Oktober 1993. Berdasarkan huruf f Akta No. 142, Tergugat Asli I masih harus menyerahkan uang sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), tetapi kenyataannya Tergugat Asli I ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat Asli;

Bahwa ternyata Pihak Tergugat Asli I selanjutnya lalai, tidak pernah menyerahkan uang tambahan sebagaimana tercantum dalam huruf e dan huruf f Akta No. 142. Bahwa sebaliknya Tergugat Asli I pada tanggal 24 Februari 1995, selain telah melalaikan kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana disebutkan diatas, bahkan telah mengisi blanko Akta Jual-Beli yang telah ditandatangani sebelumnya pada waktu membuat Akta No. 142 dan Akta No. 143 pada tanggal 17 September 1993 (bandingkan dengan point 4 gugatan ini;

Bahwa sebagaimana telah terbukti dari jumlah penerimaan uang yang telah diterima oleh Penggugat Asli, maka Penggugat Asli baru menerima uang sebanyak Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) dari jumlah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang diperjanjikan.

Bahwa dengan dibuatkan Akta No. 25/Bgr/Utara/II/JB/1995 dihadapan Tergugat Asli II, maka Tergugat Asli II telah berbuat tidak cermat, kurang memeriksa, kurang teliti.

Bahwa Akta tersebut benar-benar telah dipersiapkan oleh Tergugat Asli II pada waktu pembuatan Akta Surat Hutang dengan jaminan tanggal 17 September 1993

No. 142, hal tersebut dibuktikan dengan bukti bahwa Penggugat Asli tidak pernah menghadap kembali didepan Tergugat Asli II, Penggugat Asli hanya satu kali datang ke kantor Tergugat Asli II pada waktu penandatanganan Akta No. 142 dan Akta No. 143 tanggal 17 September 1993;

Bahwa tindakan Tergugat Asli I dan Tergugat Asli II membuat Akta No. 25/Bgr/Utara/II/ JB/1995 adalah Akta "Palsu", dan Penggugat Asli me"reserveer" untuk mengajukan kepada pihak yang berwenang;

Bahwa dari apa yang Penggugat asli utarakan diatas maka Akta jual beli No. 25/Bgr/Utara/ II/ JB/1995, tidak syah dan harus dinyatakan batal setidaknya batal demi hukum karena isinya tidak mengandung kebenaran, karena :

1. Penggugat Asli tidak hadir pada waktu Akta tersebut dibuat tanggal 24 Februari 1995;
2. Akta dibuat pada waktu bersamaan dengan dibuatnya :
 - Akta Hutang dengan jaminan No. 142 dan
 - Akta Surat Kuasa No. 143 yaitu pada tanggal 17 September 1993;
3. Harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 25/Bgr/Utara/II/ JB/1995 adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) padahal harga tanah dan bangunan menurut harga pasaran adalah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Bahwa dengan demikian, pembaliknamakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 106 oleh Tergugat. Asli VII atas nama pihak ketigapun harus dinyatakan tidak syah setidaknya-tidaknya batal demi hukum.

Bahwa Penggugat Asli secara kebetulan pada tahun 1997 (tanggal dan bulan tidak diingat lagi) telah menerima pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Bogor yang ditujukan/dialamatkan kepada tergugat Asli I d/a jalan Ceremai No. 18 (alamat Penggugat Asli mengenai adanya pemberitahuan permohonan eksekusi dan pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat Asli V yaitu :

- Penetapan No. 03/Eks..Akte/Pdt/1997/PN.Bgr. tertanggal 29 Januari 1997 tentang permohonan agar dilaksanakan, eksekusi (Bukti P.VII);
- Berita Acara Tegoran (Aanmaning) tertanggal 13 Februari 1997 No. 03/eks.Akte/pdt/1997/PN.Bgr.(Bukti P.VIII)
- Surat Panggilan No. 03/eks Akte/Pdt /1997/PN.Bgr. tertanggal 8 Februari 1997 (Bukti P.IX)
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor No. 03/Eks.Akte/Pdt/1997.PN.Bgr. tertanggal 22 April 1997 (Bukti P.X);
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor No. No. 03/eks.Akte/Pdt./1997/PN. Bgr. tertanggal 15 Juli 1997 (Bukti P.XI);

Bahwa upaya eksekusi dan pengosongan yang dimohonkan Tergugat Asli V di tujukan terhadap obyek eksekusi tanah dan bangunan yang terletak di jalan Ceremai No. 18 Bogor yang secara de facto dan de jure milik sah dari Penggugat Asli.

Bahwa Penggugat Asli tidak merasa mempunyai hubungan hukum baik terhadap Tergugat Asli III, Tergugat Asli IV maupun Tergugat Asli V sebagaimana disebutkan dalam "Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor. 03/eks.Akte/Pdt/1997/PN.Bgr.

Bahwa dari bukti diatas diketahui bahwa Tergugat Asli III telah meminjam uang dari Tergugat Asli V dimana Tergugat Asli II dalam Penetapan Eksekusi disebutkan berbunyi "Termohon Eksekusi II/Penjamin" untuk pinjaman Tergugat Asli III sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Bahwa cf dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Penetapan Eksekusi No. 03/eks.Akta/Pdt/ 1997/PN.Bgr. (P-7) dalam halaman 3 ternyata, dengan menggunakan Akta Jual Beli "Palsu" tanggal 24 Februari 1995 Tergugat Asli I telah membalik nama tanah atas nama Tergugat Asli I. Bahwa perbuatannya tersebut jelas bertentangan dengan hukum, dilakukan dengan itikad tidak baik, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 93/Kelurahan Babakan, Surat Ukur No. 89/1996 an Tergugat Asli I (Theodurus Tedja Lawu), harus dinyatakan batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa dengan duduk perkara sebagaimana diuraikan diatas dalam point 1 s/d 20 gugatan ini maka pelelangan yang dilakukan Tergugat Asli VI sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No. 279/1997-1998 tanggal 7 Oktober 1997 karena cacat hukum, maka pelelangan tersebut batal demi hukum atau haruslah dibatalkan (Bukti P.XVI);

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat Asli diatas maka Penggugat Asli merasa sangat dirugikan oleh perbuatan mereka baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama sehingga kepercayaan relasi atau mitra bisnis Penggugat Asli menjadi rusak (hilang kepercayaan) sehingga Penggugat Asli merasa mengalami kerugian yang sangat besar yang meliputi materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Bahwa untuk menghindari rumah a quo dioperkan/dipindahtangankan lagi kepada pihak yang lain agar Ketua Pengadilan Negeri Bogor meletakkan sita conservatoir diatas tanah dan bangunan Jalan Ceremai No. 18 Bogor sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.106, Surat Ukur No. 45/1953 tanggal 18 Maret 1953, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Jalan Ceremai No. 20,
- Sebelah Timur : Perumahan,
- Sebelah Barat : Jalan Ceremai,
- Sebelah Setatan : Rumah Jalan Ceremai No.16,

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bogor memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas rumah di Jalan Ceremai No. 18 Bogor berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.106 desa Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kotamadya Bogor, Surat Ukur No. 45 tertanggal 18 Maret 1953 dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Rumah Jalan Ceremai No. 20,
Sebelah Timur : Perumahan,
Sebelah Barat : Jalan Ceremai,
Sebelah Selatan : Rumah Jalan Ceremai No.16,
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 106 Desa Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara atas nama Kartomo Brotoatmodjo yang dikenal dengan Jalan Ceremai No.18 Bogor
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat;
6. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No. 25/Bgr/Utara/II/JPB/1995 tanggal 24-2-1995 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II (Notaris Ny. Mulyani Sjafei, SH);
7. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum Perjanjian Kredit (Revolving) dan Pengakuan Berhutang No. 132 dan Kuasa Memasang Hipotik dan Kuasa Menjual No. 133 tanggal 30 Maret 1995 antara Tergugat I. Tergugat III dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat;
8. Menyatakan cacat hukum atau batal demi hukum Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bogor No. 03/Eks.Akte/Pdt/1997 dan Lelang Eksekusi berdasarkan Risalah Lelang No. 279/1997-1998 tanggal 7-10-1997;
9. Menyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 93/Kelurahan Babakan, Surat Ukur No. 89/1996 tanggal 15 Maret 1996 atas nama Ir. Theodorus Tedja Lawu (Tergugat Asli I) yang di terbitkan Tergugat Asli VI;
10. Menetapkan dan memerintahkan Tergugat I atau orang yang memperoleh hak atas obyek sengketa untuk mengembalikan obyek sengketa yang terletak di Jalan Ceremai No.18 Bogor kepada Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun Para Tergugat melakukan Verzet, Banding maupun Kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
14. Memberikan putusan yang dianggap adil dan bijaksana oleh Pengadilan (ex aequo et bono).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, IV, VI dan VII telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Alasannya adalah Penggugat bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah di Jalan Ceremai No. 18 Bogor;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Posita gugatan tidak mendukung Petitum gugatan, seperti antara lain :
 - Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah di Jalan Ceremai No. 18 Bogor. Tetapi sita yang diminta oleh Penggugat adalah sita jaminan (conservatoir beslag) bukan sita kepemilikan (revindicatoir beslag);
 - Dalam butir 21 posita didalilkan bahwa Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil. Akan tetapi dalam butir 11 Petitum diminta agar Tergugat mengganti kerugian materiil dan immateriil Penggugat;
 - Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena kurang pihak sebagai Penggugat. Seharusnya istri Penggugat Ny.Yuhana diikut sertakan sebagai Penggugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Penggugat;
 - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 6 Desember 1999 Nomor 13/Pdt/G/1999/PN. Bgr. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Jurusita

Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 2 September 1999, Berita Acara Sita Jaminan No. 13/Pdt/G/1999/PN. Bgr jo. No. 16/CB/Pdt/1999/PN.Bgr.

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat HGB No.106/Bantarjati/kini Sertifikat HGB No. 93/Babakan yang dikenal dengan jalan Ceremai No. 18 Bogor.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan :
 - a. Batal demi hukum Akte Jual Beli No. 25/Bgr/Utara/II/JR/1995., tanggal 24 Februari 1995 antara Penggugat dengan Tergugat I beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya;
 - b. Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Kuasa Memasang Hipotik dan Kuasa Menjual No. 133 tanggal 30 Maret 1995 beserta akibat hukum yang timbul karenanya;
 - c. Batal demi hukum eksekusi yang telah dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang No. 279/1997-1998, tanggal 7 Oktober 1997;
 - d. Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat HGB No. 93/Kelurahan Babakan, Surat Ukur No. 89/1996 tanggal 15 Maret 1996 atas nama Ir. Theodorus Tedja Lawu (Tergugat I) sekarang atas nama Bank Bali (Tergugat IV);
6. Memerintahkan kepada semua pihak yang terkait dalam perkara ini untuk memulihkan keadaan seperti sedia kala dan mengembalikan status hukum atas tanah dan bangunan obyek sengketa Sertifikat HGB No. 93/Kelurahan Babakan atas nama Bank Bali cabang Jakarta;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 1.175.000,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Putusan mana dalam tingkat Banding atas permohonan Tergugat III dan Tergugat IV telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 19 Oktober 2000 Nomor 261/Pdt/2000/PT.Bdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan Banding dan Pembanding semula Tergugat III dan Tergugat IV tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 6 Desember 1999 No. 13/Pdt.G/1999/PN. Bgr. yang dimohonkan Banding tersebut dan :

Mengadili Sendiri :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- Menyatakan Tergugat I/Ir. Thendorus Tedja Lawu telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
- Menghukum Tergugat I/Ir. Thedorus Tedja Lawu untuk membayar kepada Penggugat uang sebesar Rp. 940.000.000,- (Sembilan ratus empat puluh juta rupiah) di tambah bunga 1% perbulan sejak gugatan diajukan sampai dengan uang tersebut dibayar lunas;
- Memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan yang dilakukan Jurusita Pengadilan Negeri Bogor tanggal 2 September 1999 No. 13/Pdt.G/1999/ PN.Bgr. jo. No. 16/CB/Pdt/1999/PN.Bgr;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, untuk tingkat pertama sebesar Rp. 1.175.000,- dan untuk tingkat Banding sebesar Rp. 75.000,-(tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberituhkan kepada kedua belah pihak pada tanggal 1 Februari 2001 dan 19 Maret 2001 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan Tergugat I /Turut terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2001 dan 21 Maret 2001 diajukan permohonan Kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 12 Februari 2001 dan 2 April 2001 sebagaimana ternyata dari akte permohonan Kasasi Nomor : 13/Pdt/G/1999/PN.Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan negeri Bogor permohonan mana kemudian disusul oleh memori Kasasi yang dimuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2001 dan 16 April 2001;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Pembanding/Turut Terbanding yang pada tanggal 6 April 2001 untuk Tergugat V tanggal 5 Juni 2001, untuk Tergugat III tanggal 27 April 2001, untuk Tergugat VI tanggal 1 Juni 2001 untuk Tergugat IV tanggal 16 Mei 2001, untuk Tergugat II tanggal 16 Mei 2001 dan Tergugat VII tanggal 26 Juni 2001 telah diberitahu tentang memori Kasasi dari Para Penggugat / Para Terbanding dan Tergugat I/Turut terbanding diajukan jawaban memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 17 April 2001, 11 Mei 2001, 13 Juni 2001 dan 19 Juni 2001;

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 keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan, Tinggi Bandung telah tidak memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku bagi kedua belah ini dapat dilihat didalam pertimbangan hukumnya

pada halaman 5, 6, dan 7 selalu memperhatikan pihak Tergugat yaitu tidak mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 13/Pdt/G/1999 PN.Bgr. apapun yang terjadi pihak Tergugat I, II, V, VI dan VII telah mengakui kebenarannya atas putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut;

Bahwa suatu perbuatan sahnyanya jual beli tanah/rumah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam, KUH Perdata/Hukum Adat, jual beli dilakukan secara riil dan kontan. . . .Yurisprudensi No. 952 K/Sip/1974, hal ini terbukti tidaklah acara jual beli tanah/rumah antara Penggugat dengan Tergugat maupun dengan siapapun, Penggugat secara nyata masih tetap berada/menduduki tanah/rumah tersengketa;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung didalam pertimbangannya pada halaman 7 tersebut salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, Tergugat I, II, V, VI dan VII disamping tidak mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut, kepada mereka tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak status para penjual atas tanah terperkara, karena itu tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu (Yurisprudensi No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992);
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung didalam pertimbangannya tersebut hanya berdasarkan bukti sertifikat yang ada tidak melihat kenyataan yang ada, apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur terang dan tunai, kenyataan yang ada Penggugat /Pemohon sejak dari dahulu 1980 secara terus menerus menguasai dan berada di tanah/rumah sengketa ini tidak pernah ada jual beli tanah/rumah sengketa, patutlah diduga menurut hukum, pemegang sertifikat tersebut (Tergugat I) dan kini telah beralih kepada orang lain tidaklah perlu dilindungi, karena pihak Penggugat / Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan dalilnya seperti yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bogor didalam putusannya tersebut secara seksama, seperti yang dimaksudurisprudensi No. 327 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976 ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda bukti atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;
4. Bahwa atas kebenaran segala putusan yang dipertimbangkan didalam putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut Para Tergugat I, II, V, VI dan VII telah menerimanya tidak mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut, akan tetapi oleh Pengadilan Tinggi Bandung didalam putusannya tidak pernah dipertimbangkan, bahkan telah mempertimbangkan yang menguntungkan Tergugat I, II, V, VI dan VII seperti yang terdapat pada halaman 5,6 dan 7 antara lain yang menyatakan bahwa sepanjang persidangan tidaklah dapat dibuktikan oleh Penggugat bahwa proses pembuatan akta jual beli tersebut

- cacat hukum, padahal tidak pernah ada transaksi jual beli yang pernah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat ataupun siapa saja, bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi antara lain P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-15 telah cukup dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bogor dengan seksama dan benar;
5. Bahwa untuk mempertahankan hak Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bogor dengan No.13/Pdt./G/1999/PN.Bgr., dengan dalil Penggugat/Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah/rumah sengketa kepada Tergugat I maupun kepada orang lain, hal ini terbukti telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bogor secara cermat dan seksama;
 6. Bahwa pada dasarnya Pengadilan Tinggi Bandung didalam pertimbangan putusannya telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku) telah lalai, memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu, dengan batalnya putusan yang bersangkutan atas putusan No. 261/Pdt/ 2000/PT.Bdg. tanggal 19 Oktober 2000 tersebut haruslah dibatalkan, akan tetapi Pengadilan Negeri Bogor No. 13/Pdt/ G/1999/PN.Bgr. tanggal 6 Desember 1999 tersebut telah dengan seksama dan benar menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku tidak lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut telah tepat dan benar, haruslah dikuatkan;
 7. Bahwa Pemohon Kasasi memohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung pada dasarnya agar menolak keputusan Pengadilan Tinggi No. 261/Pdt/2000/ PT.Bdg. tanggal 19 Oktober 2000 atas keputusannya yang telah menyatakan batal semua bukti-bukti yang menyatakan Akta Jual Beli tertanggal 25 Februari 1995 yang dibuat antara alm. Ir. Kartono Brotoatmodjo M.Sc. didepan Notaris Ny. Mulyani Sjafei di Bogor, karena pada tanggal 25 Pebruari 1995 alm. Ir. Kartomo Brotoatmodjo tidak pernah hadir pada saat transaksi fiktif/ rekayasa tersebut dilaksanakan pada hal ini telah dibuktikan dan dibenarkan pada Pengadilan Negeri Bogor dan telah dinyatakan benar pada putusannya dan Akta tersebut palsu atau dipalsukan;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya memberi pertimbangan hukum bahwa :”... sepanjang mengenal putusan Hakim Pertama tentang eksepsi telah tepat dan benar, karena itu alasan-alasan yang dikemukakan Hakim Pertama dalam pertimbangan putusannya akan diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus eksepsi tersebut. (vide putusan Pengadilan Tinggi Bandung halaman 5 alinea ketiga dari bawah);

2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung pada butir 1.1. diatas adalah pertimbangan hukum yang tidak benar dan keliru, dengan alasan sebagai berikut :

Gagasan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat obscuur Libel :

- a. Bahwa Termohon Kasasi dalam gugatannya mengatakan bahwa Termohon Kasasi adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan di Jalan Ceremai No. 20 Bogor. Akan tetapi dan bukti yang ada terbukti bahwa Termohon Kasasi telah mengalihkan tanah dan bangunan tersebut kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli No. 25/Bgr/Utara/II/JB/1995 (bukti T.I- 3) dan kemudian beralih lagi dengan Risalah Lelang Pengadilan Negeri Bogor No. 279/1997-98 tanggal 17-10-1997 (Bukti T.I-1);
- b. Bahwa apabila Termohon Kasasi mengaku sebagai pemilik maka sita yang diajukan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya seharusnya adalah revindicatoir beslag, bukan conservatoir beslag;

Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ne bis in idem.

Bahwa Termohon Kasasi dalam gugatannya menggugat pokok perkara dan subjek perkara yang sama dengan pokok perkara dan subjek perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor dalam putusannya No. 44/Pdt/Bth/1998/PN.Bgr. dan putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

3. Bahwa perjanjian pinjam uang antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi diatur dan ditentukan dalam akta Notaris Surat Hutang Dengan Jaminan (Bukti T.I-3 dan P-3);

Bahwa akan tetapi dan uang pinjaman yang telah diterima tersebut, Termohon Kasasi tidak pernah dan tidak dapat memenuhi prestasi atau kewajibannya yang telah ditentukan dan disyaratkan dalam Surat Hutang Dengan Jaminan;

Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya (wanprestasi), maka tidak ada kewajiban hukum bagi Pemohon Kasasi/Turut Terbanding I/Tergugat I untuk memberikan sisa pinjaman uang kepada Termohon Kasasi hingga mencapai Rp.1.500. 000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa dengan demikian adalah tidak benar dan salah pertimbangan hukum, Pengadilan Tinggi Bandung yang mengatakan bahwa Pemohon Kasasi/ Turut Terbanding I/Tergugat I wajib membayar kepada Termohon Kasasi sisa uang pinjaman. Karenanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tersebut harus dibatalkan;

Apabila tidak benar menurut hukum sisa uang pinjaman harus dibayar oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, karena alasan Pemohon Kasasi telah memanfaatkan tanah yang disengketakan;

4. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya telah memberi pertimbangan hukum yang tidak benar dan keliru serta bertentangan dengan

kebenaran dan hukum yang berlaku, maka demi hukum putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut harus dibatalkan;

Bahwa selain itu keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut telah melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR, karena telah mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau digugat oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam gugatannya;

5. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam keputusannya menghukum Pemohon Kasasi/Turut Terbanding I/Tergugat I agar membayar kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat uang sisa pinjaman sampai sejumlah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa padahal Termohon Kasasi I/Terbanding/Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak meminta agar uang pinjaman sampai sejumlah Rp1.500.000.000,- dibayar oleh Pemohon Kasasi/Turut Terbanding I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Bahwa alasan adil yang dipakai oleh Pengadilan Tinggi Bandung adalah tidak wajar dan tidak benar menurut hukum, karena dalam Surat Hutang Dengan Jaminan (bukti T.1-3) telah ditentukan dengan jelas bahwa Pemohon Kasasi/turut Terbanding I/Tergugat I akan memberi pinjaman uang kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sampai sejumlah Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dan disepakati;

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai keberatan ad.1 sampai dengan ad. 7 :

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) telah salah menerapkan hukum yaitu :

1. Bahwa, jual beli antara Penggugat (Ir. Kartomo Brotoatmodjo, M.Sc) selaku Penggugat dengan Tergugat I (Ir. Theodorus Tedja Lawu) selaku Pembeli atas tanah dan rumah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 106/Banjarjati sekarang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 93/Babakan di Jalan Ceremai No.18 Bogor adalah tidak wajar, karena tidak diikuti penyerahan tanah dan rumah (objek sengketa) tersebut dari Penggugat. Jika harga tanah dan rumah sengketa tersebut dipakai untuk pembayaran atas hutang Penggugat kepada Tergugat I selisihnya sangat besar. Kemudian jika jual beli tersebut dihubungkan dengan bukti dari Penggugat P-15, bukti P-15 tersebut berupa surat dari Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat yang menyatakan Tergugat I berniat akan mengembalikan tanah dan rumah bersertifikat HGB No. 106/Bantarjati sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 93/Babakan di Jl. Ceremai No. 18 Bogor milik Penggugat (Ir. Kartomo Brotoatmodjo M.Sc.) yang dititipkan pada Ny.

Mulyani Sjafei Notaris/PPAT di Bogor pada tanggal 17 September 1993 sebagai jaminan hutang. Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli tersebut hanya rekayasa belaka dan harus dinyatakan cacat hukum beserta segala akibatnya;

2. Bahwa, mengenai adanya pemenang lelang atas obyek sengketa yang ternyata adalah Kreditur sendiri (Tergugat I) dengan nilai jual yang jauh lebih rendah dari nilai agunan menunjukan bahwa pembeli lelang (pemenang lelang) beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas terlepas dari keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi II menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I : 1. KOMARUDDIN BROTOATMODJO, 2. TAUFIK HIDAYAT BROTOATMODJO, 3. SITI NOORAINI WILLIAMSON, 4. MUHAMAD SEISAR REZA, dan Pemohon Kasasi II : IR. THEORODUS TEDJA LAWU, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Oktober 2000 No. 261/Pdt/1999/PT. Bandung dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 6 Desember 1999 No. 13/Pdt.G/1999/PN. Bgr. yang memang sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama, Banding maupun Kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 4 tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 5 tahun 2004 yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi : I : 1. NY. JUHANA, 2. KOMARUDDIN BROTOATMODJO, 3. TAUFIK HIDAYAT BROTOATMODJO, 4. SITI NOORAINI WILLIAMSON, 5. MUHAMAD SEISAR REZA, dan Pemohon Kasasi II : IR. THEODORUS TEDJA LAWU, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 19 Oktober 2000 Nomor : 261/Pdt/1999/PT. Bandung;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 2 September 1999, Berita Acara Sita Jaminan No. 13/Pdt/G/1999/PN. Bgr. jo No. 16/CB/Pdt/1999/PN.Bgr,;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat HGB No. 106/Bantarjati/kini Sertifikat HGB No.93/Babakan yang dikenal dengan jalan Ceremai No. 18 Bogor;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan :
 - a. Batal demi hukum Akte Jual Beli No. 25/Bgr/Utara/II/IB/1995, tanggal 24 Februari 1995 antara Penggugat dengan Tergugat I beserta semua akibat hukum yang timbul karenanya;
 - b. Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Kuasa Memasang Hipotik dan Kuasa Menjual No. 133 tanggal 30 Maret 1995 beserta akibat hukum yang timbul karenanya;
 - c. Batal demi hukum lelang eksekusi yang telah melaksanakan berdasarkan Risalah Lelang No. 279/1997-1998, tanggal 7 Oktober 1997;
 - d. Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat HGB No. 93/Kelurahan Babakan, Surat Ukur No. 89/1996 tanggal 15 Maret 1996 atas nama Ir. Theodorus Tedja Lawu (Tergugat I) sekarang atas nama Bank Bali (Tergugat IV);
6. Memerintahkan kepada semua pihak yang terkait dalam perkara ini untuk memulihkan keadaan seperti sediakala dan mengembalikan dan status hukum atas tanah, dan bangunan obyek sengketa Sertifikat HGB No. 93/Kelurahan Babakan atas nama Bank Bali cabang Jakarta;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat pertama, Banding maupun dalam tingkat Kasasi yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at, tanggal 11 Juni 2004 dengan Prof. Dr. Paulus Effendie Lotulung, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Ny. Chairani A. Wani, SH. dan Prof. Dr. Valerine J.L.K.SH.MA. Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan

dihadiri oleh Ny. Chairani A.Wani, SH. dan Prof. Dr. Valerine J.L.K.SH.MA. Hakim-Hakim Anggota, Slamet Suparjoto, SH.MH. Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

Ny. Chairani A.Wani, SH.

ttd.

Drs. H. Habiburrahman, M.Hum.

K e t u a

ttd.

Prof. Dr. Paulus Effendie Lotulung, SH.

Panitera Pengganti,

ttd.

Slamet Suparjoto, SH.MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp. 193.000,-
Jumlah	<u>Rp. 200.000,-</u>