



PUTUSAN

Nomor 24 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BANK PUNDI INDONESIA, TBK (DAHULU PT. BANK EKSEKUTIF INTERNASIONAL TBK), diwakili oleh Maximianus P. Djiwanto dan Beni Nurtantijo, masing-masing selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Fatmawati Nomor 12, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufik Arizar, S.H, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Office 8, lantai 11 ruang 11 H, Jalan Senopati Raya Nomor 8B, SCBD Lot 28, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;
melawan

- 1. PT. MINTUNA NAGAREKSA**, dahulu berkedudukan di Gedung Menara Eksekutif (sekarang gedung Menara Topas) Jalan MH Thamrin kav. 9 Jakarta Pusat, sekarang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 28 Jakarta, diwakili oleh Ronald Kumalaputra selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lucas, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di World Trade Center 5 (dahulu bernama Wisma Metropolitan I) lantai 14, Jalan Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2014; Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;
- 2. Sdr. LUNARDI WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, Nomor 21 RT.008 RW. 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- 3. Sdri. SINTHYAWATI WIDJAJA**, bertempat tinggal di Pantai Mutiara, Blok B Nomor 32, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Hal. 1 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Sdri. IRAWATI WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Simpruk Garden, Blok E -20, RT.7 RW. 003, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

5. **Sdr. SETIAWAN WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 21, RT 008 RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat;

Nomor 2 sampai 5 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tantawi J. Nasution, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Menteng Square Blok AR-18, Jalan Matraman Raya Nomor 30E, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan V/ Turut Terbanding, Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat II, III, IV dan V dahulu merupakan pemegang saham pada Bank Eksekutif Internasional Tbk (yang kemudian pada bulan 30 Juni 2010 berganti nama menjadi Bank Pundi Internasional Tbk). Selain itu menjadi pemegang saham pada PT Bank Eksekutif Internasional Tbk, Tergugat II, III, IV, dan V juga merupakan pemegang saham mayoritas pada Tergugat I (PT Mintuna Nagareksa);
2. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 101 tentang Jual Beli Ruangan, tertanggal 25 Mei 2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Emmy Halim, Notaris di Jakarta (Akta nomor 101), Penggugat (ketika masih bernama PT Bank Eksekutif Internasional Tbk) telah membeli dari Tergugat I ruangan perkantoran, seluruhnya seluas $\pm 3000 \text{ m}^2$, di lantai 1, 2 dan 16 pada Gedung Menara Eksekutif (sekarang bernama Menara Topas) yang terletak di Jalan MH. Thamrin Nomor 13 Jakarta Pusat, seharga Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah), yang pembayarannya telah diterima oleh Tergugat I;
Dengan demikian sejak tanggal 25 Mei 2009, ruangan seluas $\pm 3.000 \text{ m}^2$ di lantai 1, 2 dan 6 pada Gedung Menara Eksekutif (sekarang Menara Topas) tersebut merupakan milik (aset) dari Penggugat;

Hal. 2 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

3. Bahwa namun pada 12 Maret 2010 dengan Akta Nomor 65 tentang "Pembatalan" yang dibuat oleh dan di hadapan Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., Notaris di Jakarta ("Akta nomor 65"), Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membatalkan jual beli ruangan tersebut. Pembatalan ini kemudian dipertegas lagi dengan Akta Nomor 71 tertanggal 17 Maret 2010, tentang "Penegasan Pembatalan", yang dibuat oleh dan di hadapan Emmy Halim SH. MKn. Notaris di Jakarta ("Akta nomor 71");

4. Bahwa di dalam pasal 3 Akta nomor 71 telah disepakati:

- a. Tergugat I wajib mengembalikan seluruh harga jual beli Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) dikurangi harga sewa;
- b. Pengembalian tersebut paling lambat dilakukan pada tanggal 17 September 2010;

Sedangkan dalam pasal 4 tentang Jaminan, disebutkan:

- Guna menjamin pembayaran uang pengembalian dengan tertib pada waktunya dan sempurna oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sesuai yang diuraikan dalam pasal 3 di atas, maka akan diberikan Jaminan Perorangan (*personal guarantee*) dari:

1. Tuan Lunardi Widjaja;
2. Nyonya Sinthyawati Widjaja;
3. Nyonya Irawati Widjaja;
4. Tuan Setiawan Widjaja;

5. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 4 Akta nomor 71, kemudian ditandatangani Akta nomor 72 tanggal 17 Maret 2010 tentang "Jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*)" dibuat oleh dan di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta. ("Akta nomor 72"). Penjaminan dari Tergugat II, III, IV dan V dilakukan dengan melepaskan pasal-pasal antara lain: pasal 1430, 1831, dan 1837 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

6. Bahwa tidak lama kemudian, tepatnya pada tanggal 31 Maret 2010, Penggugat dan Tergugat I kembali melakukan pembatalan, dengan Akte Nomor 36 tertanggal 31 Maret 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan H. Teddy Anwar SH. SpN. Notaris di Jakarta ("Akta nomor 36"), Penggugat dan Tergugat sepakat membatalkan Akta Nomor 65 dan Akta nomor 71. Disepakati bahwa dengan dibatalkannya Akta Nomor 65 dan Akta nomor 71, maka jual beli ruangan berdasarkan Akta Nomor 101 menjadi berlaku kembali, sehingga secara yuridis Penggugat adalah pemilik dari ruangan perkantoran tersebut;

Hal. 3 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

7. Bahwa akan tetapi Penggugat dan Tergugat I kembali melakukan pembatalan, dengan Akta nomor 2 tertanggal 4 Juni 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan H. Teddy Anwar SH, Notaris di Jakarta ("Akta nomor 2"), Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membatalkan Akta nomor 36; Dalam Akta Nomor 2 pada pokoknya disepakati bahwa dengan dibatalkannya Akta Nomor 36 maka Akta Nomor 65 dan Nomor 71 menjadi berlaku kembali dan sah dipergunakan;
8. Bahwa dengan kembali berlakunya Akta Nomor 65 dan Akta Nomor 71 maka kewajiban Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat uang pembayaran pembelian ruangan perkantoran tersebut menjadi berlaku kembali. Sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dalam pasal 3 Akta Nomor 71, Tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian ruangan perkantoran sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penggugat paling lambat tanggal 17 September 2010;
9. Bahwa tindakan pembatalan-pembatalan tersebut di atas dapat terjadi karena memang pada saat itu Tergugat II, III, IV, dan V merupakan pemegang saham mayoritas baik pada Tergugat I (PT. Mintuna Nagareksa) maupun di PT. Bank Eksekutif Internasional Tbk (sekarang PT. Bank Pundi Internasional Tbk, Penggugat) sehingga Tergugat I dengan leluasa bisa melakukan pembatalan terhadap perjanjian-perjanjian tersebut;
10. Bahwa oleh karena kewajiban Tergugat I untuk mengembalikan uang sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penggugat menjadi berlaku kembali, maka kedudukan Tergugat II, III, IV dan V selaku penjamin (*personal guarantee*) atas kewajiban Tergugat I kepada Penggugat juga menjadi berlaku kembali. Dengan demikian secara yuridis Para Tergugat secara tanggung renteng mempunyai kewajiban untuk mengembalikan uang sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penggugat;
11. Bahwa ternyata setelah lebih dari 2 tahun berlakunya kembali Akta Nomor 65 dan Akta Nomor 71 Tergugat I maupun Tergugat II, III, IV dan V (dalam kedudukannya selaku penjamin atas kewajiban Tergugat I) tidak juga membayar dan mengembalikan uang sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) tersebut kepada Penggugat; Untuk itu Penggugat telah beberapa kali melakukan penagihan dan pertemuan-pertemuan dengan Para Tergugat, akan tetapi Para Tergugat

Hal. 4 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

hanya janji-janji saja akan membayar, namun hingga gugatan ini diajukan Para Tergugat tetap tidak melaksanakan pembayaran.

12. Bahwa sebagaimana telah disepakati dalam pasal 3 Akta Nomor 65 (yang ditegaskan oleh Akta Nomor 71) kewajiban Tergugat I untuk mengembalikan uang sebesar Rp28.000.000.000,00 harus dilakukan paling lambat tanggal 17 September 2010. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Tergugat I dan Tergugat II, III, IV dan V (selaku penjamin) belum melakukan pembayaran kepada Penggugat, dengan demikian Para Tergugat telah ingkar janji kepada Penggugat;

13. Bahwa akibat tindakan para Tergugat yang sengaja memperlambat pengembalian uang sebesar Rp, 28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) tersebut jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena selaku bank Penggugat seharusnya dapat memanfaatkan uang tersebut. Oleh karenanya adalah adil bila Para Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar $10\% \times \text{Rp}28.000.000.000,00 = \text{Rp}2.800.000.000,00$ (dua miliar delapan ratus juta rupiah) setiap bulan, terhitung sejak tanggal 10 September 2010 sampai Para Tergugat melaksanakan pembayaran kepada Penggugat;

14. Bahwa oleh karena telah terbukti Para Tergugat tidak menunjukkan iktikad baiknya untuk membayar dan mengembalikan uang pembelian ruangan lantai 1, 2 dan 16 di Menara Eksekutif (sekarang Menara Topas), sehingga dikhawatirkan Para Tergugat akan memindahtangankan harta bendanya untuk menghindar kewajibannya kepada Penggugat, maka sangat beralasan terhadap harta benda Para Tergugat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*). Harta benda tersebut meliputi:

- Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 21, RT. 008, RW. 005 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpruk Garden, Blok E -20, RT.007, RW. 003 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Pantai Mutiara, Blok B Nomor 32, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;

Atau, harta benda lain yang akan disebutkan kemudian;

15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka sangat berdasarkan hukum terhadap

Hal. 5 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

perkara ini dapat diputus serta merta, walaupun ada banding, kasasi atau *verzet*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar dan mengembalikan uang pembelian ruangan perkantoran seluas 3.000 m², di lantai 1, 2 dan 16 gedung Wisma Eksekutif (sekarang Menara Topas) sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penggugat, secara tunai dan seketika;
4. Menghukum pada Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar denda keterlambatan sebesar 10 % x Rp28.000.000.000,00 = Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah) setiap bulan kepada Penggugat, terhitung sejak tanggal 17 September 2010 sampai dengan Para Tergugat melaksanakan pembayaran;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau *verzet*;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

I. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat karena gugatan *a quo* tersebut salah alamat (*error in persona*);
2. Bahwa dengan ditariknya Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan harus bertanggung jawab secara tanggung renteng dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas kerugian Penggugat adalah sangat tidak berdasar hukum sama sekali, mengingat sudah tidak ada lagi kewajiban Tergugat I kepada Penggugat untuk mengembalikan

Hal. 6 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang pembelian ruang Perkantoran Menara Topas kepada Penggugat, karena kewajiban tersebut telah beralih dan merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang Nomor 59 Tanggal 21 April 2010, dimana pengalihan hutang tersebut telah pula diakui dan disetujui oleh Penggugat, sehingga jelas Tergugat I tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya, karena jelas-jelas kewajiban pengembalian uang pembelian Ruang Perkantoran Menara Topas kepada Penggugat merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I adalah salah alamat (*error in persona*) dan karenanya sangat berdasar hukum apabila gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. Gugatan *A quo* Sangat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat karena jelas-jelas gugatan *a quo* sangat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
 - a. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan dari gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat disebabkan karena antara posita dan petitum dalam gugatan *a quo* tidak saling mendukung bahkan saling bertentangan. Hal ini terbukti dari posita gugatan, dimana Penggugat menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V halaman 9 dari 76 halaman Putusan Nomor 562/Pdt,G/2012/PN.Jkt.Pst. berkewajiban atas pengembalian uang pembelian Ruang Perkantoran Menara Topas kepada Penggugat, namun demikian ternyata pada petitum gugatan *a quo*, Penggugat juga telah menuntut agar Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar dan mengembalikan uang pembelian Ruang Perkantoran Menara Topas sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah). Hal ini terbukti pada posita gugatan *a quo* pada butir 10 halaman 4 dan pada petitum gugatan *a quo* pada butir 3 halaman 6 yang terkutip sebagai berikut:

Posita gugatan *a quo* pada butir 10 halaman 4:

Hal. 7 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

"10. ..., maka kedudukan Tergugat II, III, IV, dan V selaku penjamin (*personal guarantee*) atas kewajiban Tergugat I kepada Penggugat juga menjadi berlaku kembali....";

Petitum gugatan *a quo* pada butir 3 halaman 6:

"3. Menghukum PARA Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar dan mengembalikan uang pembelian ruangan perkantoran seluas 3.000 m², di lantai 1, 2 dan 16 Gedung Wisma Eksekutif (sekarang Menara Topas) sebesar Rp28.000 000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penggugat, secara tunai dan seketika";

b. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Doktrin Hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:
Putusan Nomor 1075 K/Sip/1980, tanggal 8 Desember 1982 dengan pertimbangan sebagai berikut:

"karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima."

- Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*", halaman 452, Penerbit Sinar Grafika 2006, Jakarta sebagai berikut:

"posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur."

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas karena adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan *a quo*, sehingga karenanya sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 Agustus 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II s/d Tergugat V tersebut.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian;

Hal. 8 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

2. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar dan mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp24.587.632.900,00 (dua puluh empat miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II sampai dengan V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 275/Pdt/2014/PT DKI tanggal 5 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut;

Dalam Eksepsi;

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 27 Agustus 2013;

Dalam Pokok Perkara;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 27 Agustus 2013 yang dimohonkan banding tersebut dengan;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 104/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.Jkt.Pst. jo Nomor 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang

Hal. 9 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat II sampai dengan V/Para Pembanding pada tanggal 15 Oktober 2014;
2. Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 26 September 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding dan Tergugat II s/d V/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing pada tanggal 7 Oktober 2014 dan 29 Oktober 2014;

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

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

1. Pengadilan Tinggi Telah Salah/Keliru Menilai Fakta;

Dalam pertimbangan hukumnya halaman 8 alinea kedua, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara *a quo* beserta surat-surat yang terlampir didalamnya, salinan, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* dalam tingkat pertama telah salah dan keliru dalam menganalisa dan menilai fakta-fakta yang ada serta salah dan keliru pula dalam menilai bukti-bukti dan menafsirkan serta menerapkan hukum positif yang berlaku, putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sama sekali tidak tepat dipertahankan lagi dan oleh karena itu harus dibatalkan oleh Majelis Hakim dalam tingkat banding;

Pertimbangan hukum pengadilan tingkat banding yang menilai bahwa "pengadilan negeri telah salah dalam menilai bukti-bukti" jelas merupakan pertimbangan yang keliru karena justru pengadilan tingkat banding yang telah melakukan kesalahan dan keliru dalam menilai bukti, menafsirkan dan menerapkan hukum. Kesalahan dan kekeliruan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut terletak pada:

Hal. 10 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah tepat dan benar, pertimbangan hukumnya juga telah benar dan juga tepat dalam menerapkan hukum, mengingat bahwa:

1.1.1. Sesuai dengan dalil dan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat bahwa pada pokoknya melalui Akta Nomor 2 tanggal 4 Juni 2010 tentang "Pembatalan " (bukti P-6) Pemohon Kasasi/Penggugat (selaku pembeli ruangan) dan Termohon Kasasi I/Tergugat I (selaku penjual ruangan) telah sepakat untuk (kembali) membatalkan Akta Nomor 10 tanggal 25 Mei 2009 (bukti P-1) tentang jual beli ruang perkantoran seluas $\pm 3000 \text{ m}^2$ yang terletak di Menara Topas (dh. Menara Eksekutif). Dan memberlakukan kembali Akta Nomor 71 tanggal 17 Maret 2010;

1.1.2. Bahwa dengan adanya pembatalan jual-beli ruang perkantoran tersebut, dan kembali berlakunya Akta Nomor 71 (P-3) maka Termohon Kasasi I/Tergugat I (selaku penjual ruangan) berkewajiban untuk mengembalikan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat uang pembelian sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah);

1.1.3. Bahwa walaupun dalam Akta Nomor 65 tersebut disebutkan "diantara pihak telah diadakan perhitungan dan pelunasan satu dengan lainnya", namun demikian sebelum diadakan perhitungan kemudian Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Maret 2010 sepakat untuk menegaskan pembatalan jual beli ruangan kantor tersebut dengan menandatangani Akta Nomor 71;

1.1.4. Dalam Akta Nomor 71 tersebut secara tegas disepakati bahwa Termohon Kasasi I/Tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian ruangan kantor tersebut kepada Pemohon Kasasi I/Penggugat;

Terhadap kewajiban Termohon Kasasi I/Tergugat I tersebut maka Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 telah menyatakan dirinya menjadi penanggung. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 Akta Nomor 71 dan secara khusus buat dalam akta Jaminan Pribadi yang dituangkan dalam Akta Nomor 72 tanggal 17 Maret 2010 (bukti P-4);

Hal. 11 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

- 1.1.5. Dalam Akta Nomor 72 tanggal 17 Maret 2010 (bukti P-4) tersebut Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 selaku penjamin telah melepaskan pasal 1430, 1831 dan 1837 KUHPerdara;
- 1.1.6. Berdasarkan fakta hukum dan bukti tersebut kemudian Pemohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;
- 1.1.7. Dalam persidangan Termohon Kasasi I/Tergugat I antara lain menjawab bahwa kewajibannya untuk mengembalikan uang pembelian ruangan perkantoran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) pada dasarnya telah dilimpahkan sepenuhnya dan diambil alih oleh Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5, sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 59 tentang "Perjanjian Pengalihan Hutang" tanggal 21 April 2010 (bukti T-4); Selain itu disebutkan bahwa pengembalian tersebut juga harus dikurangkan dengan "uang sewa", sehingga jumlah yang harus dikembalikan oleh Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 adalah sebesar Rp24.587.632.900,00 (dua puluh empat miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);
- 1.1.8. Sementara Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 memberikan jawaban-jawaban yang justru tidak fokus pada masalah kewajiban mengembalikan uang pembelian tersebut. Yang pasti Pemohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 tidak mampu mematahkan bukti-bukti dan fakta (yang terungkap di persidangan) bahwa dirinya berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran (yang setelah diperhitungkan dengan uang sewa) sebesar Rp24.587.632.900,00; Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 juga tidak mampu membantah fakta adanya Akta Nomor 59 (bukti T1-4) yang menjadi dasar bahwa Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 adalah pihak yang berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian ruang kantor sebesar Rp24.587.632.900,00 kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;
- 1.1.9. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta di persidangan maka selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam

Hal. 12 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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)



pertimbangan hukumnya, yaitu halaman 66 alinea 2, menyebutkan:

Menimbang, bahwa Tergugat II s/d Tergugat V mengaku dan membenarkan tentang tanggung jawabnya selaku penjamin dalam kapasitas sebagai "jaminan Pribadi (*Personal Guarantee*)" untuk mengembalikan kepada Penggugat uang pembelian ruang perkantoran yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut dan dalam jawabannya menegaskan tanggung jawab mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran tersebut kepada Penggugat bukan menjadi tanggung jawab Tergugat I melainkan tanggung jawab Tergugat II s/d Tergugat V;

Selanjutnya, pertimbangan hukum halaman 66 alinea 3 disebutkan: Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1-4 dan P-4 sebagaimana tersebut di atas dan adanya pengakuan dari Tergugat II s/d maka kewajiban atau tanggung jawab untuk mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran kepada Penggugat bukan lagi menjadi tanggung jawab dari Tergugat I melainkan tanggung jawab dari Tergugat II s/d Tergugat V tersebut;

1.1.10. Dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah tepat, benar dan telah menerapkan hukum secara tepat pula. Sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut harus dipertahankan;

2. Pengadilan Tinggi Telah Keliru Menerapkan Hukum Pembuktian

Dalam pertimbangan hukumnya halaman 12 alinea pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan pertimbangan hukum, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan isi Akta Nomor 65 dan Akta Nomor 71 sebagaimana tersebut di atas diperoleh fakta ternyata sating bertentangan, dimana di dalam Akta Nomor 65 sudah dinyatakan pihak yang satu tidak mempunyai tuntutan atau tagihan berupa apapun juga kepada pihak lainnya dan para pihak sudah memberikan pembebasan dan pemberesan (*acquitt et decharge*) sedangkan di dalam Akta Nomor 71 pasal 2 disebutkan selama di tempati bank berdasarkan perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu terhitung tanggal pembelian, sedangkan dalam akta

Hal. 13 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 71 pasal 3 dimana pihak pertama harus mengembalikan kepada pihak kedua sama dengan harga seluruhnya sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung tanggal 17 Maret 2010;

Pemohon Kasasi/Penggugat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum di atas, karena pertimbangan hukum di atas yang menyebutkan bahwa:

"...diperoleh fakta isi Akta Nomor 65 dan Nomor 71 saling bertentangan";

"...sedangkan dalam Pasal 3 dimana pihak pertama harus mengembalikan kepada pihak kedua sama dengan harga seluruhnya.";

merupakan pertimbangan hukum yang tidak benar, keliru, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah keliru dalam menerapkan hukum positif dan menafsirkan ketentuan hukum. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sepertinya ingin membantu Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 agar terhindar dari kewajiban mereka membayar uang pembatalan jual beli ruang perkantoran tersebut. Sampai-sampai mengadili perkara ini dengan tidak adil dengan memberikan pertimbangan hukum seperti tersebut di atas;

Oleh karena itu pertimbangan hukum pengadilan tinggi tersebut di atas harus dibatalkan dengan alasan:

2.1. Tidak ada pertentangan antara Akta Nomor 65 dengan Akta Nomor 71;

2.1.1. Akta Nomor 71 (bukti P-3) dibuat dan ditandatangani pada tanggal 17 Maret 2010. sementara Akta Nomor 65 (bukti P-2) dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12 Maret 2010, ditandatangani oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi/Penggugat;

Dengan demikian berdasarkan fakta yang tidak terbantahkan lagi terbukti bahwa Akta Nomor 71 ditandatangani oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi/Penggugat setelah Akta Nomor 65;

2.1.2. Oleh karena Akta Nomor 71 merupakan akta yang dibuat dan ditandatangani setelah Akta Nomor 65 maka secara hukum Akta Nomor 71 merupakan akta yang berlaku dan mengikat Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Tergugat I. Seandainya ada ketentuan atau syarat dalam Akta Nomor 71 yang berbeda dengan Akta Nomor 65 maka menurut hukum akta yang terakhirlah (*in casu* Akta Nomor 71) yang berlaku, apalagi Akta Nomor 71 tersebut merupakan penegasan dan perubahan dari Akta Nomor 65.

Hal. 14 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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)



2.2. Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai pihak dalam Akta 65 belum pernah melakukan perhitungan dan pelunasan;

2.2.1. Tindakan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menafsirkan ketidaksamaan (pada sebagian kecil kalimat) dalam Akta Nomor 65 dengan Akta Nomor 71 sebagai suatu "pertentangan", jelas merupakan penafsiran yang keliru. Terlebih hal itu juga tidak didukung dengan bukti-bukti lainnya, dalam hal ini seandainya benar (*quod non*), sekali lagi seandainya benar, seperti yang tertulis dalam Akta Nomor 65 antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi I/Tergugat I sudah tidak mempunyai kewajiban lagi kepada Pemohon Kasasi/Penggugat artinya Termohon Kasasi I/Tergugat I telah melakukan pembayaran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat. Namun faktanya hal itu tidak benar, tidak ada bukti dan fakta hukum yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi I/Tergugat I telah membayar uang pengembalian pembelian ruang kantor tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

Bahkan dalam jawaban-jawabannya Termohon Kasasi I/Tergugat I juga tidak pernah mendalilkan bahwa dirinya telah membayar dan mengembalikan uang pembelian ruang kantor tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat. Pada saat pembuktian-pun Termohon Kasasi I/Tergugat I juga tidak pernah menunjukkan bukti pembayaran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

2.2.2. Bahkan beberapa hari kemudian (tepatnya 5 hari setelah penandatanganan Akta Nomor 65) Termohon Kasasi I/Tergugat I (dalam akta Nomor 71 selaku Pihak Pertama) bersama Pemohon Kasasi/Penggugat (selaku Pihak Kedua) kembali menandatangani yang menegaskan pembatalan jual beli ruang perkantoran tersebut dan melakukan perubahan terhadap Akta Nomor 65, yaitu Akta Nomor 71 tanggal 17 Maret 2010;

2.2.3. Dalam Akta Nomor 71 tersebut antara lain disepakati:

- Pasal 2, Akibat Pembatalan Akta Jual Beli:
Akibat adanya pembatalan akta jual beli tersebut, maka;
a. ...;



- b. Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri akan mengembalikan kepada Pihak Kedua harga jual beli tersebut;

- Pasal 3:

Pengembalian Harga jual Beli;

Kedua belah pihak telah saling bersetuju dan mufakat sebagai berikut:

- a. ...;
- b. Jangka waktu pembayaran uang pengembalian di atas wajib dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal hari ini, 17 (tujuh belas) Maret 2010 menjadi selambat-lambatnya pada tanggal 17 September 2010.
- c. Untuk penerimaan uang pengembalian tersebut Pihak Kedua wajib memberikan kepada Pihak Pertama tanda penerimaan yang sah (kwitansi) tersendiri.

2.2.4. Bahwa selain itu, dalam Akta Nomor 71 juga disepakati bahwa Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 bertindak selaku penjamin secara pribadi atas kewajiban Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut.

Penjaminan pribadi tersebut kemudian dibuat dalam bentuk akta tersendiri yaitu Akta Nomor 72 tertanggal 17 Maret 2010, yang pada pokoknya dinyatakan bahwa Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 dengan melepaskan pasal 1430, 1831 dan 1837 KUHPdata menjadi penjamin kewajiban pembayaran pengembalian uang pembelian ruang kantor tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

2.2.5. Selanjutnya dalam perkembangannya pada tanggal 21 April 2010 Termohon Kasasi I/Tergugat I telah mengalihkan kepada Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 kewajiban untuk membayar pengembalian uang jual beli ruang perkantoran tersebut, dengan menandatangani Akta Nomor 59. (vide bukti T.1-4) (catatan: dalam Akta Nomor 59, yang menjadi Pihak Pertama adalah Termohon Kasasi 2-5, Pihak Kedua adalah Termohon Kasasi I dan Pihak Ketiga adalah Pemohon);

Dalam Akta Nomor 59 tersebut antara lain disepakati:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Termohon Kasasi I/Tergugat I mengalihkan kewajibannya untuk mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran tersebut (disebut "hutang") kepada Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5. (*vide* pasal 2);
- Pembayaran hutang tersebut harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 kepada Pemohon Kasasi/Penggugat paling lambat sampai tanggal 17 September 2010. (*vide* pasal 3 huruf c);

2.3. Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 selama persidangan-persidangan (juga) tidak pernah mendalilkan telah melaksanakan pembayaran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

2.3.1. Bahwa selama persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 sama sekali tidak pernah mendalilkan telah melakukan pembayaran dan mengembalikan uang pembatalan jual beli ruang perkantoran tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat. Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 juga tidak pernah mengajukan bukti-bukti baik bukti transfer atau kwitansi (yang ditandatangani Pemohon Kasasi/Penggugat) yang berkaitan dengan kewajibannya tersebut;

2.3.2. Dalam memori banding-pun, Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 juga tidak pernah membahas dan masalah tanggung jawab dan kewajibannya yang telah diterimanya dari Termohon Kasasi I/Tergugat I berdasarkan Akta Nomor 59 (bukti T.1-4). Hal ini membuktikan bahwa Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 tidak mampu mengelak dari kewajiban untuk membayar dan mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

2.4. Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 telah ingkar janji kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

2.4.1. Seperti yang telah Pemohon Kasasi/Penggugat uraikan di atas, Pemohon Kasasi/Penggugat telah dengan jelas menguraikan kronologi timbulnya kewajiban Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 untuk membayar dan mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat. Fakta hukum ini antara lain dapat diketahui dari Akta Nomor 59 (bukti T.1-4);

Hal. 17 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



2.4.2. Seperti halnya pada Akta Nomor 71, dalam Akta Nomor 59 tersebut juga telah ditentukan batas terakhir bagi Termohon Kasasi 2-5/ Tergugat 2- 5 untuk mengembalikan dan membayar uang pembelian ruang perkantoran tersebut kepada Pemohon Kasasi/ Penggugat yaitu paling lambat tanggal 17 September 2010;

3. Terhadap pertimbangan hukum halaman 12 alinea kedua;

Dalam pertimbangan hukumnya halaman 12 alinea kedua, Majelis Hakim tingkat banding, memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa oleh karena bukti Terbanding semula Penggugat saling bertentangan antara satu dengan yang lain, maka dengan sendirinya tidak bisa dijadikan dasar apakah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan wanprestasi, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Agustus 2013 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi karena haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar seperti akan disebutkan dalam putusan ini;

Pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding di atas jelas keliru dan sama sekali tidak memiliki dasar hukum dan bukti, sehingga harus dibatalkan, terlebih lagi terhadap pertimbangan hukum yang menyatakan "....maka dengan sendirinya tidak bisa dijadikan dasar apakah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan wanprestasi. Keberatan Pemohon Kasasi/Penggugat didasarkan pada alasan:

3.1. Tidak ada pertentangan antara Akta Nomor 65 dengan Akta Nomor 71 sebagaimana yang telah pemohon Kasasi sampaikan pada bagian keberatan angka 2 di atas, Pemohon Kasasi/Penggugat telah secara rinci menjelaskan kronologi dan alasan hukum bahwa tidak ada pertentangan antara Akta Nomor 65 dengan Akta Nomor 71 karena:

3.1.1. Sebagai akta terakhir yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi I/Tergugat I maka apabila ada perbedaan sebagian kecil pada kedua akta tersebut maka secara hukum akta yang terakhir-lah yang berlaku;

3.1.2. Akta Nomor 71 tentang "Penegasan Pembatalan ", dari judulnya saja disebutkan " Penegasan Pembatalan " menunjukkan bahwa pihak-pihak yang menandatangani, yaitu Pemohon Kasasi/ Penggugat dan Termohon Kasasi I/Tergugat I, menegaskan



kembali bahwa kedua belah pihak telah membatalkan jual beli ruang kantor tersebut, yang telah dituangkan dalam Akta Nomor 65 tentang "Pembatalan";

3.1.3. Dalam Akta Nomor 71 antara lain ditentukan bahwa kewajiban Termohon Kasasi I/Tergugat I untuk mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat, dijamin oleh Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5. Dengan demikian Akta Nomor 71 sebagai suatu penegasan (yang penandatangiannya dilakukan setelah penandatanganan Akta Nomor 65) daya berlakunya tidak tergantung lagi pada Akta Nomor 65;

3.2. Berdasarkan Akta Nomor 59 tanggal 21 (bukti T.1-4) jo. Akta Nomor 71 (bukti P-3) jo. Akta Nomor 72 (bukti P-4) maka Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 berkewajiban mengembalikan uang pembelian ruangan perkantoran kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

3.2.1. Kedudukan Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 dalam persoalan pengembalian uang pembelian ruang perkantoran tersebut sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 Akta Nomor 71 dan Akta Nomor 72 semula adalah selaku penjamin atas kewajiban Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

3.2.2. Namun kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I telah mengalihkan kewajiban tersebut kepada Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5, sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 59 yang antara lain disepakati:

- Termohon Kasasi I/Tergugat I mengalihkan kewajibannya untuk mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran tersebut (disebut "hutang") kepada Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5. (*vide* pasal 2);
- Pembayaran hutang tersebut harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 kepada Pemohon Kasasi/Penggugat paling lambat sampai tanggal 17 September 2010. (*vide* pasal 3 huruf c);

3.2.3. Ternyata hingga tanggal 17 September 2010 tersebut, dengan demikian telah terbukti bahwa Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.3. Sesuai dengan alasan-alasan yang Pemohon Kasasi/Penggugat uraikan di atas maka jelas bahwa telah diketemukan fakta, bukti dan dasar ingkar janji (wanprestasi) Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5, yaitu bahwa Termohon Kasasi 2-5/Tergugat yang semula menjadi " penjamin " dari Termohon Kasasi I/Tergugat I (*vide* Akta Nomor 71 dan 72), kemudian telah menerima pengalihan kewajiban dari Termohon Kasasi I/Tergugat I (*vide* Akta Nomor 59). Namun hingga tanggal yang telah ditentukan yaitu tanggal 17 September 2010, Termohon Kasasi 2-5/Tergugat 2-5 tidak juga atau belum membayar dan mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran tersebut kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

Dengan demikian, pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Tinggi halaman 12 alinea kedua tersebut karena tidak berdasarkan hukum, fakta, bukti dan salah dalam menerapkan hukum. Oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dengan berlakunya Akta Nomor 71 (P3) yang ditandatangani tanggal 17 Maret 2010, Termohon Kasasi I/Tergugat I selaku penjual ruangan berkewajiban untuk mengembalikan uang pembelian ruangan seluas 3000 m² pada Menara Topas, sebesar Rp28.000.000.000,00 (dua puluh delapan miliar rupiah) kepada Penjual/Pemohon Kasasi, dengan dikurangi dengan uang sewa dan servis, sehingga menjadi Rp24.587.632.900,00 (dua puluh empat miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);
- Bahwa eksistensi Akta Nomor 65 yang diantaranya berbunyi "diantara pihak telah diadakan perhitungan dan pelunasan satu dengan lainnya..." telah dianulir oleh Akta Nomor 71 tersebut di atas, dan berdasarkan Akta Nomor 72 tanggal 17 Maret 2010, Termohon Kasasi II sampai dengan V/Tergugat II sampai dengan V telah melepaskan hak-hak istimewanya sehingga harus bertanggung jawab;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. BANK PUNDI INDONESIA, TBK (DAHULU**

Hal. 20 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015

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

PT. BANK EKSEKUTIF INTERNASIONAL TBK), dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 275/Pdt/2014/PT DKI tanggal 5 Juni 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 Agustus 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BANK PUNDI INDONESIA, TBK (DAHULU PT. BANK EKSEKUTIF INTERNASIONAL TBK)** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 275/Pdt/2014/PT DKI tanggal 5 Juni 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 Agustus 2013;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II s/d Tergugat V tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar dan mengembalikan uang pembelian ruang perkantoran yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp24.587.632.900,00 (dua puluh empat miliar lima ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh dua ribu sembilan ratus rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Hal. 21 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **28 Mei 2015** oleh **Dr. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LL.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **BAMBANG JOKO WINARNO, S.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua

ttd./.

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.,

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00 +
Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd./.

Bambang Joko Winarno, S.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 22 dari 22 Hal. Putusan Nomor 24 K/Pdt/2015