



PUTUSAN

Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata khusus arbitrase memutus sebagai berikut
dalam perkara antara:

I. BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)

SURABAYA, beralamat di Jalan Ketintang Baru VIII,
Nomor 10, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan,
Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diwakili oleh Ketua
Ny. Hartini Mochtar Kasran, S.H., FCBArb, FIIArb, dalam
hal ini memberi kuasa kepada Suhirmanto, S.H., M.H.,
Sekretaris Sidang Majelis Arbitrase pada Badan Arbitrase
Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2024;

Pemohon Banding I dahulu Termohon III Pembatalan
Putusan Arbitrase;

II. 1. HARYONO SOEBAGIO, bertempat tinggal di Jalan

Dharmahusada Indah I/60 (L-7A), Kelurahan
Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya,
Provinsi Jawa Timur;

2. BUDI SAID, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung
Suprpto, Nomor 69, Kelurahan Ketabang,
Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa
Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ening
Swandari, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat
pada Ening & Partners Law Office, beralamat di Panji
Makmur C-32, Jalan Raya Panjang Jiwo, Nomor 46-48,
Kelurahan Panjang Jiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo,
Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9
Januari 2024;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



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

Para Pemohon Banding II dahulu Termohon I dan II
Pembatalan Putusan Arbitrase;

L a w a n:

PT ADHI PERSADA PROPERTI, berkedudukan di Grand
Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington, Lantai GF, Jalan
Raya Hankam Jatiwarna, Toll JORR Km.37, Jatiwarna,
Pondok Melati, Kota Bekasi, diwakili oleh Direktur Utama
Harry Wibowo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendi
Gandasmiri, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada
Kantor Hukum Hendi Gandasmiri *Lawyers*, beralamat di
Gedung Graha Pratama 3rd Floor, Jalan Letnan Jenderal
M.T. Haryono, Kaveling 15, Jakarta, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2024;

Termohon Banding dahulu Pemohon Pembatalan Putusan
Arbitrase;

D a n:

1. **WAHYUDI SUYANTO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan
Embong Sawo, Nomor 7, Kelurahan Embong Kaliasin,
Kecamatan Gubeng, Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
2. **MARIA LUCIA LINDHAJANI, S.H.**, bertempat tinggal di
Jalan Untung Suropati, Nomor 80, RT 003, RW 19, DR.
Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Provinsi
Jawa Timur;
3. **SRI WIJAYAWATI SOEBAGIJO**, bertempat tinggal di
Dharmahusada Indah I/60 (L-7A), Kelurahan Mulyorejo,
Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa
Timur;

Para Turut Termohon Banding dahulu Para Turut
Pembatalan Putusan Arbitrase;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, ternyata Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi penyalahgunaan keadaan/*undue influence*;
- Menolak *exceptio non adimpleti contractus*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Konvensi I dan Pemohon Konvensi II untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 008 tanggal 07 Desember 2017 Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Surabaya;
3. Menyatakan Termohon Konvensi I bersalah telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan Para Pemohon Konvensi;
4. Menyatakan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 008 tanggal 07 Desember 2017 dan akta-akta perjanjian ikutan (*accecoir*) yang dibuat dari dasar perjanjian pokok di hadapan Termohon Konvensi II pada waktu itu selaku Notaris di Kota Surabaya, berakhir/dibatalkan dengan putusan arbitrase ini;
5. Menghukum Termohon Konvensi I membayar kerugian nyata atas pajak penghasilan yang telah dibayar masing-masing kepada Pemohon Konvensi I sebesar Rp325.142.050,00 (tiga ratus dua puluh lima juta seratus empat puluh dua ribu lima puluh rupiah) dan kepada Pemohon Konvensi II sebesar Rp1.056.246.375,00 (satu miliar lima puluh enam juta dua ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) seketika sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap/sejak putusan arbitrase diucapkan;
6. Menghukum Termohon Konvensi I untuk membayar kekurangan pembayaran denda sebesar Rp63.980.430.400,00 dikurangi Rp55.255.537.000,00 = Rp8.724.893.400,00 (delapan miliar tujuh ratus

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah), kepada Para Pemohon Konvensi;

7. Menghukum Termohon Konvensi II untuk menyerahkan kembali:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 425/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 03544/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 315/Kelurahan Keputih;

Sebanyak 4 sertipikat tersebut atas nama Hariyono Soebagio (25/06/1948) kepada Pemohon Konvensi I, dan

- Sertipikat Hak Milik Nomor 2277/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3236/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3176/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3191/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 3219/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1719/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 317/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 411/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 266/Kelurahan Keputih;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 271/Kelurahan Keputih;

Sebanyak 10 sertipikat tersebut atas nama Budi Said (20-02-1966) kepada Pemohon Konvensi II;

Seluruhnya wajib diserahkan seketika sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap/sejak putusan arbitrase diucapkan;

8. Menyatakan hasil pengurukan dan segala jenis bangunan berupa pondasi dan pagar beton panel 6 susun yang telah dibangun oleh Termohon Konvensi I di atas tanah-tanah milik Para Pemohon Konvensi dalam perkara *a quo* menjadi hak Para Pemohon Konvensi;

9. Menghukum Termohon Konvensi I untuk menyerahkan semua surat perijinan yang telah dimiliki dan diperoleh Termohon Konvensi I karena kuasa yang diberikan Para Pemohon Konvensi, dan bilamana dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap/putusan arbitrase diucapkan, Termohon Konvensi I tidak

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024

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)



menyerahkannya kepada Para Pemohon Konvensi, maka putusan *a quo* dapat dijadikan dasar bagi Para Pemohon Konvensi untuk meminta salinan/turunan resmi perijinan yang dimaksud kepada instansi yang berwenang;

10. Menyatakan putusan *a quo* bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Memerintahkan Turut Termohon Konvensi I dan Turut Termohon Konvensi II untuk tunduk dan patuh kepada putusan dalam perkara *a quo*;
12. Menyatakan putusan arbitrase ini dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah putusan arbitrase didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi;

13. Menolak permohonan Para Pemohon Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan *exceptio plurium litis consortium*, tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak permohonan dari Pemohon Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Membebankan biaya konvensi kepada Para Pemohon Konvensi dan Termohon Konvensi I, masing-masing separuh bagian dan karena Para Pemohon Konvensi sudah membayar biaya konvensi yang menjadi kewajibannya yaitu sebesar Rp1.164.726.709,00 (satu miliar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan rupiah) dan membayar biaya konvensi yang menjadi kewajiban Termohon Konvensi I sebesar Rp1.164.726.709,00 (satu miliar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan rupiah), maka Termohon Konvensi I dihukum untuk mengembalikan biaya konvensi tersebut kepada Para Pemohon Konvensi sebesar Rp1.164.726.709,00 (satu miliar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan rupiah);
- Membebankan biaya rekonvensi kepada Pemohon Rekonvensi sebesar Rp1.994.348.738,00 (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh empat

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta tiga ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023 tersebut, Pemohon Pembatalan telah mengajukan permohonan pembatalan di depan persidangan Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tertanggal 1 September 2023 yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tertanggal 1 September 2023 yang telah diputus oleh Termohon III, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tertanggal 1 September 2023 yang telah diputus oleh Termohon III berikut dengan segala akibat hukumnya;
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi untuk mencoret Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tertanggal 1 September 2023 dan Register Pendaftaran Putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Bekasi;
5. Menghukum Para Termohon I dan Termohon II untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan secara *ex aequo et bono*;

Bahwa terhadap permohonan pembatalan tersebut di atas, Termohon Pembatalan I, II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024

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

Eksepsi Termohon I dan II:

- Eksepsi gugatan/permohonan pembatalan putusan arbitrase tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), karena posita permohonan menggunakan alasan yang tidak ada dasar hukumnya;

Eksepsi Termohon III:

- Eksepsi *error in persona*;

Bahwa terhadap permohonan pembatalan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan putusan Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks, tanggal 8 Januari 2024, dengan amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Termohon;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tertanggal 1 September 2023;
2. Membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023;
3. Memerintahkan kepada Turut Termohon untuk tunduk dan patuh dengan putusan ini;
4. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp523.000,00 (lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut diucapkan dengan hadirnya Kuasa Termohon III pada tanggal 8 Januari 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Banding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2024 diajukan permohonan banding pada tanggal 19 Januari 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks *juncto* Nomor 2/Akta.K/2024/PN Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arb/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding *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 banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori banding yang diterima tanggal 19 Januari 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Banding I meminta agar:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Pemohon Banding III (Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks, tanggal 8 Januari 2024;

Dalam Pokok Perkara:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks, tanggal 8 Januari 2024;
2. menguatkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023;
3. Menghukum Termohon Banding membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Bahwa terhadap memori banding tersebut, Termohon Banding telah mengajukan kontra memori banding yang diterima pada tanggal 2 Februari 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan banding dari Pemohon Banding I;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut diucapkan dengan hadirnya Kuasa Termohon I dan II pada tanggal 8 Januari 2024, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Banding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2024, diajukan permohonan banding pada tanggal 19 Januari 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks *juncto* Nomor 2/Akta.K/2024/PN Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan banding *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 banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori banding yang diterima tanggal 19 Januari 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Banding II meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan banding dari Para Pembanding seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks, tanggal 8 Januari 2024;
- Menguatkan kembali Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023;
- Menghukum Terbanding membayar biaya perkara;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi penyalahgunaan keadaan/*undue influence*;
- Menolak *exceptio non adimpleti contractus*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Konvensi I dan Pemohon Konvensi II untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 008 tanggal 07 Desember 2017 Notaris Wahyudi Suyanto, S.H., Surabaya;
3. Menyatakan Termohon Konvensi I bersalah telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang merugikan Para Pemohon Konvensi;
4. Menyatakan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 008 tanggal 07 Desember 2017 dan akta-akta perjanjian ikutan (*accecoir*) yang dibuat dari dasar perjanjian pokok di hadapan Termohon Konvensi II pada waktu itu selaku Notaris di Kota Surabaya, berakhir/dibatalkan dengan putusan arbitrase ini;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arb/2024

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

5. Menghukum Termohon Konvensi I membayar kerugian nyata atas pajak penghasilan yang telah dibayar masing-masing kepada Pemohon Konvensi I sebesar Rp325.142.050,00 (tiga ratus dua puluh lima juta seratus empat puluh dua ribu lima puluh rupiah) dan kepada Pemohon Konvensi II sebesar Rp1.056.246.375,00 (satu miliar lima puluh enam juta dua ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) seketika sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap/sejak putusan arbitrase diucapkan;
6. Menghukum Termohon Konvensi I untuk membayar kekurangan pembayaran denda sebesar Rp63.980.430.400,00 dikurangi Rp55.255.537.000,00 = Rp8.724.893.400,00 (delapan miliar tujuh ratus dua puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah), kepada Para Pemohon Konvensi;
7. Menghukum Termohon Konvensi II untuk menyerahkan kembali:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 425/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 03544/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 315/Kelurahan Keputih;Sebanyak 4 sertipikat tersebut atas nama Hariyono Soebagio (25/06/1948) kepada Pemohon Konvensi I, dan
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 2277/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3236/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3176/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3191/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3219/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1719/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 317/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 411/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 266/Kelurahan Keputih;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 271/Kelurahan Keputih;Sebanyak 10 sertipikat tersebut atas nama Budi Said (20-02-1966) kepada Pemohon Konvensi II;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024

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

Seluruhnya wajib diserahkan seketika sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap/sejak putusan arbitrase diucapkan;

8. Menyatakan hasil pengurukan dan segala jenis bangunan berupa pondasi dan pagar pagar panel 6 susun yang telah dibangun oleh Termohon Konvensi I di atas tanah-tanah milik Para Pemohon Konvensi dalam perkara *a quo* menjadi hak Para Pemohon Konvensi;
 9. Menghukum Termohon Konvensi I untuk menyerahkan semua surat perijinan yang telah dimiliki dan diperoleh Termohon Konvensi I karena kuasa yang diberikan Para Pemohon Konvensi, dan bilamana dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap, Termohon Konvensi I tidak menyerahkannya kepada Para Pemohon Konvensi, maka putusan *a quo* dapat dijadikan dasar bagi Para Pemohon Konvensi untuk meminta salinan/turunan resmi perijinan yang dimaksud kepada instansi yang berwenang;
 10. Menyatakan putusan *a quo* bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
 11. Memerintahkan Turut Termohon Konvensi I dan Turut Termohon Konvensi II untuk tunduk dan patuh kepada putusan dalam perkara *a quo*;
 12. Menyatakan putusan arbitrase ini dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah putusan arbitrase didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi;
 13. Menolak permohonan Para Pemohon Konvensi selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Dalam Eksepsi:
- Menyatakan *exceptio plurium litis consortium* tidak dapat diterima;
- Dalam Pokok Perkara:
- Menolak permohonan dari Pemohon Rekonvensi seluruhnya;
- Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
- Membebankan biaya konvensi kepada Para Pemohon Konvensi dan Termohon Konvensi I, masing-masing separuh bagian dan karena Para Pemohon Konvensi sudah membayar biaya Konvensi yang menjadi kewajibannya yaitu sebesar Rp1.164.726.709,00 (satu miliar seratus

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan rupiah) dan membayar biaya konvensi yang menjadi kewajiban Termohon Konvensi I sebesar Rp1.164.726.709,00 (satu miliar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan rupiah), maka Termohon Konvensi I dihukum untuk mengembalikan biaya Konvensi tersebut kepada Para Pemohon Konvensi sebesar Rp1.164.726.709,00 (satu miliar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan rupiah);

- Membebaskan biaya rekonvensi kepada Pemohon Rekonvensi sebesar Rp1.994.348.738,00 (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah);

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori banding tersebut, Termohon Banding telah mengajukan kontra memori banding yang diterima pada tanggal 2 Februari 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan banding dari Para Pemohon Banding II;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan mengenai alasan-alasan tersebut, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Pasal 72 ayat (4) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, terhadap pembatalan putusan arbitrase oleh Pengadilan Negeri dapat diajukan banding kepada Mahkamah Agung yang memutus dalam tingkat terakhir, sedangkan dalam penjelasannya dinyatakan bahwa yang dimaksud "Banding" adalah hanya terhadap pembatalan putusan arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Oleh karena yang diperiksa dalam perkara ini adalah permohonan pembatalan putusan arbitrase, maka Mahkamah Agung akan memeriksa perkara ini dalam tingkat terakhir;

Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung akan mempertimbangkan alasan-alasan permohonan banding dari Pemohon Banding I dan Para Pemohon Banding II sebagai berikut:

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan banding dapat dibenarkan, oleh karena ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam hubungannya dengan penerapan Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak sebagaimana mestinya, yang dalam pemeriksaan perkara *a quo Judex Facti* memeriksa alat bukti saksi dan surat yang tidak memenuhi alasan-alasan yang ditentukan dalam Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berupa:
 - a. Memeriksa keterangan saksi Pulung Prasmanto dan saksi M. Thaufan Dwi Putro;
 - b. Surat *Advance Planing* pada tanggal 17 Oktober 2019 dan Surat Keterangan DPUCKTR Monitoring Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 7 Juli 2023;
- Bahwa mempedomani ketentuan Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan hal-hal:
 - a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
 - b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan, atau;
 - c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;
- Bahwa alasan adanya tipu muslihat sebagaimana yang dipertimbangkan putusan Majelis Pengadilan Negeri Bekasi didasarkan pada bukti yang telah dinilai dan dipertimbangkan dalam putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya dan merupakan perbedaan penafsiran dan penilaian fakta, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan pembatalan putusan arbitrase, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 11 Ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arb/2024

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata pemeriksaan oleh *Judex Facti* di luar ketentuan Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, karenanya *Judex Facti* salah dalam penerapan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan dari Pemohon Banding I: BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) SURABAYA dan Para Pemohon Banding II: 1. HARYONO SOEBAGIO dan 2. BUDI SAID tersebut, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks, tanggal 8 Januari 2024, serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena permohonan dari Pemohon Banding dikabulkan, maka Termohon Banding harus dihukum untuk membayar perkara pada semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding I: **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) SURABAYA** dan Para Pemohon Banding II: 1. **HARYONO SOEBAGIO** dan 2. **BUDI SAID** tersebut;
- Mengabulkan permohonan banding dari Pemohon Banding I: **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) SURABAYA** dan Para Pemohon Banding II: 1. **HARYONO SOEBAGIO** dan 2. **BUDI SAID** tersebut;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arb/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks, tanggal 8 Januari 2024 yang membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak permohonan pembatalan putusan arbitrase dari **PT ADHI PERSADA PROPERTI** sebagai Pemohon Pembatalan Putusan Arbitrase (Termohon Banding);
- menguatkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023;
- Menghukum Termohon Banding (dahulu Pemohon Pembatalan Putusan Arbitrase) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2024, oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arb/2024



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

Panitera Pengganti,

ttd./

H. Sunoto, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya:

| | |
|-------------------------------|----------------|
| 1. Meterai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi banding | Rp480.000,00 + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA KHUSUS

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum.
NIP. 19621220 198612 1001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 524 B/Pdt.Sus-Arbt/2024