



PUTUSAN
Nomor 2430 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PERSEROAN TERBATAS (PT) BALI RESORT DAN LEISURE (PT BALI RESORT DAN LEISURE CO., Ltd)**, berkedudukan di Jimbaran Puri Bali Hotel, Jalan Uluwatu, Desa/Kelurahan Jimbaran, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang diwakili oleh Direkturnya, yaitu I Ketut Kamiarsa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Samijaya, S.H., M.Hum., dan Kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Cok Agung Tresna Nomor 49, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2014;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat/Terbanding;

2. **I G. K. PUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Nangka Gg. II/3, Dusun Tainsiat, Desa/Kelurahan Dangri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Gusti Agung Jaya Putra, S.H., dan Kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pendidikan Nomor 60 X, Sidakarya, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2014;

Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat Intervensi/Turut Terbanding;

L a w a n

ADE CHAERANI NUR SAFITRI, saat ini bertempat tinggal di 23 Beech Hill Avenue, Hadleywood, Herts, EN4 OLW, London, Inggris, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Putu Gede Darmawan, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Dewata Centro Building 2nd floor, Kav. A-10, Jalan Teuku Umar Nomor 220, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang

Hal. 1 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat Intervensi/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat selaku pribadi dan kapasitasnya selaku pendiri Perseroan Terbatas (PT) Buahman telah melakukan perikatan sewa menyewa tanah dengan Perseroan Terbatas (PT) Bali Resort & Leisure (*in casu* dalam perjanjian disebut PT Bali Resort & Leisure Company), sebuah perseroan penanaman modal asing, sesuai dengan *lease agreement* (perjanjian sewa menyewa) yang dibuat di bawah tangan dalam bahasa Inggris tertanggal 30 April 2003, halmana Penggugat selaku pihak yang menyewakan dan PT Bali Resort & Leisure selaku pihak penyewa, terhadap:
 - a. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1103/Desa Buahman, seluas 26.800 meter persegi, yang terletak di Desa Susut, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama: Ade Chairani Nur Safitri;
 - b. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1087/Desa Buahman, seluas 5.655 meter persegi, yang terletak di Desa Susut, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama: Ade Chairani Nur Safitri;
 - c. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1088/Desa Buahman, seluas 700 meter persegi, yang terletak di Desa Buahman, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, atas nama: Ade Chairani Nur Safitri;Untuk selanjutnya disebut sebagai “objek perkara”;
2. Bahwa perjanjian Sewa di bawah tangan tersebut di atas, ditandatangani di Bangkok, Thailand (di luar Indonesia) dan tidak dilegalisasi oleh pejabat berwenang sebagaimana seharusnya bagi dokumen yang akan diberlakukan di wilayah Republik Indonesia sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 September 1986 Nomor 3038 K/Pdt/1981, yang selama ini dijadikan referensi dalam pembuatan dokumen hukum di luar wilayah Indonesia yang kemudian diperkuat dengan Lampiran Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor 09/A/KP/XII/2006/01, tanggal 28 Desember 2006 (poin 68);
3. Bahwa maksud perjanjian sewa adalah untuk mengembangkan usaha Penggugat dari usaha Pondok Wisata menjadi Hotel Berbintang sesuai hukum yang berlaku di Indonesia;
4. Bahwa adapun harga sewa tahunan sesuai Pasal 5 perjanjian adalah sebesar US\$525,000.00 (lima ratus dua puluh lima ribu dollar Amerika Serikat) untuk 3 (tiga) tahun pertama dan kemudian menjadi US\$550,000.00

Hal. 2 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



(lima ratus lima puluh ribu dollar Amerika Serikat) dalam tahun berikutnya;

5. Bahwa di atas tanah-tanah objek perkara tersebut telah berdiri hotel atau resort yang dikenal dengan nama "Ubud Hanging Gardens Hotel" yang secara operasional (manajemen) dikelola oleh PT (PMA) Bali Resort and Leisure (Tergugat);
6. Bahwa ternyata ijin-ijin operasional yang dimiliki oleh Ubud Hanging Gardens Hotel tersebut adalah Pondok Wisata Sanjiwani atas nama Penggugat dan bukan hotel atau resort sebagaimana kenyataannya. Terlebih lagi Tergugat sebagai pihak pengelola (manajemen) notabene adalah perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA), halmana yang demikian bertentangan dengan Undang Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal *jo*. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2010 tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup dan Bidang Usaha Yang Terbuka dengan persyaratan di bidang penanaman modal dan juga terindikasi adanya penggelapan pajak;
7. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang pada Pasal 2 ayat (2.2) perjanjian disebutkan: "...*the lessee also warrants that it will use the premises in accordance with the license granted by the Government authorities and subject to prevailing laws and regulations in the Republic of Indonesia*" (terjemahan bebas : "Penyewa juga menjamin bahwa penggunaan lokasi sesuai dengan ijin yang diberikan oleh pemerintah berwenang dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia");
Dengan demikian Tergugat selaku penyewa terbukti tidak mentaati isi perjanjian yang telah disepakati, karena ijin-ijin yang dimiliki oleh Ubud Hanging Gardens Hotel tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya dan investasi yang dilakukan Tergugat juga bertentangan dengan peraturan undang-undang yang berlaku di Indonesia;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata pada pokoknya dinyatakan perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Sedangkan mengenai batalnya perjanjian, berlaku apabila suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengakibatkan kepada batalnya perjanjian;
9. Bahwa sudah jelas usaha pondok wisata adalah tertutup bagi kegiatan penanaman modal asing, sehingga kegiatan perusahaan penanaman modal

Hal. 3 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



asing mengelola jasa akomodasi pariwisata pondok wisata adalah pelanggaran hukum karena bertentangan dengan peraturan perundangan, di samping itu perjanjian yang dibuat di luar yurisdiksi Indonesia tanpa dilegalisasi pejabat yang berwenang tidak dapat diberlakukan di Wilayah Indonesia;

10. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar *lease agreement* (perjanjian sewa menyewa) yang dibuat di bawah tangan dalam bahasa Inggris tertanggal 30 April 2003 antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dibatalkan demi hukum;
11. Bahwa konsekuensi dari perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, sehingga pengelolaan hotel sejak tahun 2005 sampai tahun 2013 adalah tidak sah;
12. Bahwa pemasukan rata-rata Ubud Hanging Gardens Hotel adalah sekitar US\$2,000,000.00 (dua juta dollar Amerika Serikat) sejak tahun 2005 atau sebesar US\$16,000,000.00 (enam belas juta dollar Amerika Serikat) selama 8 (delapan) tahun berjalan, sementara yang disetor ke penggugat hanya US\$525,000.00 sampai US\$550,000.00 per tahun atau total sebesar US\$3,225,000.00 (tiga juta dua ratus dua puluh lima ribu dollar Amerika Serikat), sehingga Penggugat mengalami kerugian (kehilangan keuntungan) selama 8 (delapan) tahun sebesar total US\$12,775,000.00 (dua belas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu dollar Amerika Serikat);
13. Bahwa mengingat besarnya kerugian yang diderita Penggugat tersebut, maka Penggugat mohon agar kerugian sebagaimana dimaksud dalam poin 12 di atas harus dibayar oleh Tergugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
14. Bahwa agar pemenuhan tuntutan kami dapat direalisasikan dan tuntutan kami tidak menjadi sekedar ilusi, maka kiranya tidak berlebihan apabila pengadilan meletakkan sita atas asset Tergugat berupa Hotel yang dikenal bernama Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung yang batas-batasnya akan kami uraikan/terangkan dalam persidangan;
15. Bahwa oleh karena Penggugat masih meragukan ikhtikad baik Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya secara tanggung renteng terhitung sejak putusan

Hal. 4 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan *Lease Agreement* (Perjanjian Sewa Menyewa) yang dibuat di bawah tangan dalam bahasa Inggris tertanggal 30 April 2003 antara Ade Chairani Nur Safitri selaku pribadi dan kapasitasnya selaku pendiri Perseroan Terbatas (PT) Buahman dengan PT Bali Resort and Leisure, tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang telah diderita Penggugat akibat kehilangan keuntungan selama 8 (delapan) tahun sebesar total US\$12,775,000.00 (dua belas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu dollar Amerika Serikat Serikat);
4. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan serta aset Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Kompetensi Absolut;

1. Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena menjadi kewenangan Lembaga Arbitrase Singapura/The Singapore Arbitrase Center (SIAC);
1. Bahwa berdasarkan perjanjian sewa (*lease agreement*) yang untuk selanjutnya Tergugat sebut dengan "perjanjian" yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 30 April 2003 di dalam ketentuan Pasal 14.1 perjanjian pada bagian

Hal. 5 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

Arbitrase ditegaskan sebagai berikut;

Perselisihan antara para pihak yang muncul dan perjanjian ini atau dari perjanjian lain yang terkait dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan oleh Presiden Direktur yang menyewakan dan penyewa dalam waktu sembilan puluh (90) hari setelah permintaan tertulis yang dikirimkan oleh salah satu pihak untuk mengadakan pertemuan dalam upaya menyelesaikan perselisihan tersebut, maka perselisihan tersebut akan diserahkan kepada Lembaga Arbitrase di Singapura di The Singapore Arbitration Centre (SIAC) atau ditempat lain yang disetujui oleh para pihak berdasarkan peraturan Arbitrase dari SIAC yang berlaku pada saat itu dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam Pasal 14. Dewan Arbitrase terdiri dari tiga (3) arbitrator, satu (1) dipilih oleh Pemohon, satu (1) dipilih oleh Tergugat dan seorang arbitrator kepala yang ditunjuk oleh para arbitrator yang dipilih oleh Pemohon dan Tergugat;

2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Bab I Ketentuan Umum, Pasal I ayat (3) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat mengenai *clausula* penunjukan lembaga arbitrase ke dalam suatu "perjanjian tertulis" sebagai lembaga penyelesaian perselisihan disebut dengan "perjanjian arbitrase";
3. Bahwa *clausul* "perjanjian arbitrase sebagaimana dituangkan pihak Penggugat dan Tergugat di dalam "perjanjian sewa" (*lease agreement*) adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
4. Terlebih, faktanya saat ini masing-masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama telah menunjuk para arbitrator. Dan para arbitrator yang ditunjuk Penggugat dan Tergugat tersebut telah pula menunjuk arbitrator kepala yang saat ini sedang memeriksa dan mengadili perkara ini di Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC);
5. Bahkan pemeriksaan perkara *a quo* oleh Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC) tersebut pada tanggal 23 Desember 2013 telah diterbitkan Putusan Sela atau dikenal juga dengan putusan "*interim award*" yang pada intinya berisi larangan atau pencegahan kepada para pihak khususnya Penggugat agar tidak mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Denpasar dan mewajibkan Penggugat untuk melakukan segala upaya untuk menghentikan gugatan perdata tersebut sampai adanya putusan perkara dari Lembaga Arbitrase Singapura tersebut;
6. Bahwa dasar pengakuan dan pemberlakuan pelaksanaan putusan

Hal. 6 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



lembaga arbitrase baik lembaga arbitrase nasional maupun lembaga arbitrase internasional di negara dan sistem peradilan kita adalah sebagai berikut:

- a) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1981, dimana berdasarkan Keputusan Presiden: tersebut Pemerintah Indonesia telah mengesahkan (meratifikasi) "*Convention On the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral - Awards*" disingkat New York Convention (1958), yaitu Konvensi Tentang Pengakuan Dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Luar Negeri yang diadakan pada tanggal 10 Juni 1958 di New York yang diprakarsai oleh PBB;
- b) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 1990. Selanjutnya dengan disahkan dan diratifikasinya Konvensi New York Oleh Negara Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1958 tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing pada tanggal 1 Maret 1990 dan berlaku sejak tanggal dikeluarkan;
- c) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dimana di dalam ketentuan Pasal 3 undang-undang tersebut ditegaskan:

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase";

Selanjutnya di dalam Pasal 11 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 1999 tersebut juga ditegaskan sebagai berikut:

Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini"

Faktanya, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk saling mengikatkan diri ke dalam "perjanjian arbitrase". Dan proses pemeriksaan perkara di lembaga arbitrase sedang berjalan. Dengan demikian Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase. Hal tersebut merupakan bagian dari prinsip atau asas "*limited court involvement*";

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat tersebut di atas, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili Perkara *a quo*;

2. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* lagi (Kedudukan Hukum);

Hal. 7 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



2.1. Bahwa di dalam gugatan Penggugat yang menjadi subjek Penggugat adalah Ade Chairani Nur Safitri dalam kapasitasnya sebagai pribadi dan dalam kedudukannya sebagai pendiri PT Buah. Subjek Penggugat tersebut menjadi tidak jelas, kabur. Bahkan Ade dalam kapasitasnya sebagai Pendiri Perseroan PT Buah secara hukum sudah tidak memiliki *legal standing* (kedudukan hukum lagi) karena pada saat diajukannya gugatan ini, pendirian PT Buah telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan HAM RI. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (5) juncto ayat (2) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan *jo.* Perjanjian Sewa (*lease agreement*) paragraph ke-5, setelah perseroan mendapatkan pengesahan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia (HAM.) RI maka yang berwenang secara hukum bertindak mewakili perseroan di dalam. maupun diluar Pengadilan adalah jajaran Direksi Perseroan bukan dalam kapasitasnya sebagai pribadi ataupun sebagai para pendiri perseroan;

Faktanya, pendirian PT Buah telah mendapatkan pengesahan menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia (HAM) RI. sejak tanggal 16 Januari 2004 dengan Nomor C-01,196 HT.01.01 TH.2004. Dengan demikian yang berhak mengajukan gugatan *a quo* seharusnya diwakili oleh pihak dalam kedudukan dan kapasitasnya sebagai direksi perseroan dan bukan dalam kapasitas sebagai pendiri perseroan;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

3.1. Bahwa pihak subjek Penggugat sebagaimana tertuang di dalam gugatan Penggugat hanya tertera atas nama Ade Chairani Nur Safitri, baik dalam kedudukannya sebagai pribadi maupun dalam kedudukannya sebagai pendiri PT Buah. Padahal di dalam Perjanjian sewa tertanggal 30 April 2003 yang tertera sebagai Pendiri PT Buah selain Ade Chairani Nur Safitri juga ada pendiri lain yang turut membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa (*Lease Agreement*) yaitu: saudari Meliyanti. Dengan demikian secara yuridis, maka saudari Meliyanti adalah pihak yang juga terikat oleh perjanjian sewa *a quo* (*vide* Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

3.2. Oleh karena itu, maka sudah seharusnya saudari Meliyanti didudukkan sebagai pihak di dalam gugatan *a quo*, terlebih yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah mengenai perjanjian sewa (*lease agreement*). Tidak diikutkannya dan didudukannya saudari Meliyanti sebagai pihak

Hal. 8 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



yang dalam terikat perjanjian sewa sebagai pihak, maka gugatan *a quo* mengalami kurang pihak;

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*obscur libellum*);

Jika kita cermati secara seksama, maka gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur. Apakah gugatan penggugat tersebut merupakan gugatan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ataukah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum? Sebab di dalam *posita* gugatan, Penggugat menjadikan perjanjian sebagai dasar gugatan atas adanya suatu kontrak atau perjanjian sebagaimana didalihkan dalam *posita* gugatan angka 1, angka 3, dan angka 4 dan selanjutnya Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan "*wanprestasi*" karena Tergugat dianggap tidak mentaati isi perjanjian (gugatan *posita* angka 7);

Namun disisi lain Tergugat mendalihkan bahwa "Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dianggap tidak sah (dalil *posita* gugatan angka 9, 10 dan angka 11);

Dijadikannya 2 (dua) dasar *posita* gugatan (*fundamentum petendi*) yang berbeda dan berubah ubah yakni disatu sisi Penggugat mendalihkan telah terjadi perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat sedangkan disisi lain didalihkan bahwa "gugatan dianggap tidak sah" Menurut Tergugat telah membuat gugatan menjadi tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscur libellum*);

Dalam Rekonvensi:

1. Perlu Penggugat tegaskan apa yang penggugat uraikan pada bagan konvensi merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi ini;
2. Sebagaimana didalihkan Tergugat dalam gugatan Tergugat angka 1, memang benar antara Penggugat (Tergugat dalam Konvensi) dengan Tergugat (Penggugat dalam Konvensi) telah membuat dan menandatangani kesepakatan dalam bentuk "perjanjian sewa menyewa" (*lease agreement*) yang untuk selanjutnya Penggugat sebut dengan "Perjanjian" yang ditandatangani pada tanggal 30 April 2003. Dimana dalam perjanjian tersebut Penggugat berkedudukan sebagai penyewa dan Tergugat sebagai pemberi sewa (yang menyewakan) atas beberapa bidang tanah sebagaimana didalihkan Tergugat dalam dalil gugatan Tergugat angka 1 beserta amandemen, perjanjian tambahan, dan perubahannya;
3. Bahwa masa sewa yang disepakati dalam "perjanjian adalah selama 25 (dua puluh lima) tahun dan baru dimulai sejak tanggal pembukaan resort/hotel

Hal. 9 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



(resort/hotel baru dibuka pada bulan Juli tahun 2005) sehingga masa sewa baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 (*vide* ketentuan Pasal 4 ayat 4.1, Pasal 4.2 dan Pasal 4.3 Perjanjian sewa);

4. Bahkan pengakuan tentang adanya “perjanjian” antara Penggugat dengan Tergugat tersebut oleh Tergugat telah pula ditegaskan dan dituangkan ke dalam Akta Perubahan Dan Penegasan Kembali Sewa Menyewa Tanah Nomor 1, tanggal 2 Mei tahun 2005, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT N.W. Sukarmini, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Gianyar. Sehingga oleh karenanya “perjanjian” tersebut sah dan mengikat. Terlebih perjanjian tersebut telah berjalan selama kurang lebih 8 (delapan) tahun serta seluruh kewajiban Penggugat telah Penggugat penuhi sesuai dengan “perjanjian”;
5. Selain itu Penggugat juga memiliki andil turut mengeluarkan biaya dalam proses konstruksi pembangunan bangunan Resort “Ubud Hanging Gardens” antara tahun 2003 - 2005 yang nilainya kurang lebih senilai Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati pula pihak Tergugat memiliki kewajiban mengurus seluruh perijinan yang diperlukan untuk operasional Resort;
7. Bahwa sejak beroperasinya Ubud Hanging Gardens Resort pada bulan Juni tahun 2005, Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan baik sesuai dengan isi perjanjian sewa (*Lease Agreement*). Bahkan Penggugat terkadang harus mengeluarkan kewajiban tambahan terhadap hal-hal yang sebenarnya tidak diperjanjikan dalam perjanjian, seperti contoh Penggugat akhirnya harus menanggung beban biaya balik nama perijinan dari atas nama para nominee Tergugat saat akan dilakukannya perpanjangan perijinan yang akan dibalik nama ke atas nama Tergugat;
8. Bahwa sebagai resort yang baru berdiri Penggugat harus bekerja keras untuk mengenalkan dan memasarkan Resort Ubud Hanging Gardens (UHG) kepada masyarakat (turis) mancanegara agar mau datang dan menginap di Ubud Hanging Gardens, untuk itu Penggugat juga tidak sedikit mengeluarkan biaya baik untuk promosi maupun kegiatan lainnya yang berkaitan dengan promosi dan pemasaran resort. Sebagai resort baru dengan lokasi dan medan yang cukup sulit dan terpencil tentu tidak mudah bagi Penggugat untuk mempromosikan resort kepada tamu manca Negara. Namun atas kerja keras seluruh manajemen Penggugat, maka selama kurun waktu pengelolaan oleh Penggugat, kedatangan tamu yang menginap di Ubud Hanging Gardens makin hari semakin ramai dan maju;

Hal. 10 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



9. Bahwa selama kurun 8 (delapan) tahun masa sewa tersebut, Penggugat telah melaksanakan kewajiban Penggugat sesuai dengan isi perjanjian. Dan karena Penggugat adalah penyewa yang berikhtikad baik, maka sudah seharusnya Penggugat mendapatkan perlindungan hukum;
10. Pada awalnya hubungan Penggugat dengan Tergugat selama kurun waktu 5 tahun pertama masa sewa berlangsung cukup baik. Namun sepengetahuan Penggugat, Tergugat justru sering berkonflik dengan pihak-pihak lain antara lain:
 - a) Tergugat pernah bersengketa dengan partner bisnisnya, yang berpartner dalam membangun objek sengketa, yakni saudara Jan Magnus, yang berujung saling gugat dan saling lapor di Kepolisian Daerah Bali dan Mabes Polri yang berujung pada ditetapkannya Tergugat kedalam Daftar Pencarian Orang (DPO) dan di Red Notice dan menjadi buronan Interpol. Penggugat mengetahui hal tersebut karena Penggugat juga pernah dipanggil sebagai saksi di Polda Bali serta turut mengajukan gugatan Intervensi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Negeri Gianyar;
 - b) Bersengketa dan digugat oleh mantan Arsiteknya bernama Popo Danes, dengan alasan Tergugat tidak membayar kewajibannya atas pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Popo Dahes;
 - c) Menurut informasi, Tergugat juga pernah bersengketa atas tidak dibayarkannya fee pembayaran kepada *landscapemnya*. Dan masih banyak kasus lain yang melibatkan Tergugat dan saudara Nir Peretz yang Diakui Tergugat sebagai suaminya;Kejadian-kejadian tersebut menggambarkan bahwa Tergugat memang memiliki sifat dan tabiat yang tidak baik di dalam setiap menjalankan usaha kerjasamanya baik dengan partner bisnis maupun dan rekanan kerja lainnya;
11. Begitu pula terhadap Penggugat, perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat baru muncul disaat usaha yang dikelola Penggugat mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perselisihan mulai terjadi sekitar tahun 2010 saat ijin operasional Ubud Hanging Gardens harus diperpanjang. Sesuai kesepakatan yang disepakati Tergugatlah yang akan mengurus perpanjangan ijin. Terlebih seluruh perijinan tersebut masih atas nama Tergugat dan atas nama pihak lain yang ditunjuk Tergugat. Selain itu Tergugat pulalah yang meminta agar seluruh perijinan tersebut dibalik namakan keatas nama Tergugat sendiri secara keseluruhan;
12. Bahwa dalam proses perpanjangan ijin-ijin operasional resort tersebut Tergugat berjanji akan mengurus seluruh perijinan resort, sedangkan biayanya ditanggung oleh Penggugat. Saat itu Tergugat meminta dana



sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dolar Amerika Serikat) atau jika dirupiahkan bernilai lebih dan Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah). Penggugat sangat kaget dengan permintaan dana pengurusan perpanjangan ijin sebesar itu. Karena dalam pandangan Penggugat biaya yang diperlukan untuk pengurusan ijin-ijin tersebut tidak sampai sebesar itu. Namun Tergugat tetap ngotot minta dana sebesar itu dan mengancam jika tidak diberikan dana senilai itu perijinannya tidak akan diurus;

Akhirnya dengan sangat terpaksa permintaan dana senilai itu Penggugat setuju dan dana sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dolar Amerika Serikat) telah diberikan kepada Tergugat;

13. Bahwa namun kenyataannya proses perpanjangan perijinan yang diurus Tergugat sempat macet dan tidak bisa diproses, dan menurut Tergugat dikarenakan ada tuntutan kompensasi dan pihak yang namanya dicantumkan di dalam ijin-ijin resort oleh Tergugat. Mereka menuntut kompensasi, dan jika pihak Tergugat tidak memberikan dana kompensasi mereka menolak menandatangani surat peralihan atau balik nama ijin-ijin tersebut keatas nama Tergugat. Dan saat itu pihak Tergugat meminta keterlibatan Penggugat di dalam penyelesaian ijin-ijin tersebut;
14. Bahwa menurut Tergugat pihak-pihak yang namanya dicantumkan di dalam penjanjian tersebut menuntut kompensasi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk 4 (empat) orang atau masing-masing sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Dan untuk proses itupun Tergugat meminta Penggugat yang membayarnya. Meski seharusnya biaya tersebut menjadi tanggungan Tergugat, namun demi terselesaikannya ijin yang sedang diurus Tergugat dan demi dapat beroperasinya Ubud Hanging Gardens, akhirnya penggugat dengan berat hati menyanggupi pembayaran kompensasi balik nama ijin-ijin. tersebut keatas nama Tergugat. Sehingga untuk proses perpanjangan ijin-ijin tersebut saja Penggugat telah mengeluarkan dana kurang lebih sebesar USD300.000,00 = Rp3000.000.000,00 + Rp500.000.000,00 sehingga totalnya kurang lebih Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah);
15. Bahwa meskipun dana pengurusan perpanjangan ijin-ijin telah diberikan Penggugat pada Tergugat dengan nilai sebesar itu, namun kenyataannya pengurusannya perpanjangan perijinan resort oleh Tergugat terkantung-kantung dan memakan waktu yang sangat lama, bahkan resort yang dikelola oleh Penggugat sempat di police line oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Gianyar karena Tergugat tak kunjung dapat menyelesaikan



perpanjangan perijinan tersebut;

16. Bahwa meskipun akhirnya perpanjangan ijin tersebut selesai, namun ternyata Tergugat tidak dapat menyelesaikan perijinan yang diperlukan Penggugat secara keseluruhan sesuai dengan apa yang telah disepakati;
17. Akibat tidak lengkapnya perijinan yang diurus oleh Tergugat tersebut, Penggugat meminta agar Tergugat mengurus dan menyelesaikan perijinan yang belum diperoleh untuk diselesaikan Tergugat;
18. Bahwa setelah Penggugat mengajukan complain atas tidak lengkapnya ijin-ijin yang diurus Tergugat tersebut, alih-alih Tergugat mau mengurus dan menyelesaikan perijinan yang diminta Penggugat tersebut, justru sebaliknya Tergugat malah mengajukan tuntutan tambahan biaya pengurusan ijin-ijin tersebut kepada Penggugat dengan nilai yang sangat fantastis yakni senilai USD850,000,00 (delapan ratus lima puluh ribu dolar Amerika Serikat) atau jika dirupiahkan kurang lebih senilai Rp9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah);
19. Permintaan tambahan biaya pengurusan perijinan yang sangat tidak masuk akal tersebut ditolak Penggugat. Sebab selain tidak disertai rincian peruntukannya dengan jelas, permintaan tersebut sangat tidak masuk akal. Dan jika tambahan biaya tersebut disetujui Penggugat maka total biaya untuk mengurus perpanjangan perijinan tersebut bernilai sebesar USD1,150,000.00 (satu juta seratus lima puluh ribu dolar Amerika Serikat) atau jika dirupiahkan bernilai kurang lebih Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);
20. Tentu biaya yang diajukan Tergugat tersebut Penggugat tolak karena sangat tidak masuk akal dan Penggugat memiliki keyakinan biaya pengurusan ijin tersebut tidak sampai sebesar itu. Sejak saat itulah mulai terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat. Menurut Penggugat perselisihan tersebut sengaja dicari-cari dan diciptakan oleh Tergugat sebagai alasan Tergugat untuk mengambil alih operasional Ubud Hanging Gardens yang saat itu sedang mengalami kemajuan pesat;
21. Akibat adanya perselisihan tersebut dan tidak ditemukan kesepakatan, maka merujuk kepada isi perjanjian Pasal 14 tentang Arbitrase ayat 14.1 Perjanjian, maka pada tanggal 12 Desember 2012 Penggugat mengajukan permohonan Penyelesaian Perselisihan tersebut ke Lembaga Arbitrase Internasional di Singapura bernama "*Singapore International Arbitration Centre (SIAC)*";
22. Bahwa namun kemudian Tergugat memohon kepada Penggugat agar Penggugat menunda dan atau membatalkan proses permohonannya ke Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC), dengan alasan Tergugat ingin



membicarakannya kembali masalah tersebut secara kekeluargaan dengan Penggugat. Akhirnya atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat memohon kepada Lembaga Arbitrase Singapura (SIAC) untuk menunda proses pemeriksaan permohonan/gugatan Penggugat tersebut;

23. Bahwa atas dasar permintaan re-negosiasi/musyawarah kembali dan Tergugat kepada Penggugat maka kemudian pada tanggal 12 Juli 2013 dilaksanakanlah musyawarah/negosiasi kembali antara Penggugat dengan Tergugat. Dimana dalam perundingan tersebut pihak Penggugat diwakili direktur Utama PT Bali Resort saudara Filip Boyen sedangkan pihak Tergugat langsung dihadiri oleh pihak Tergugat sendiri;

24. Bahwa dan hasil musyawarah atau perundingan tersebut akhirnya telah disepakati dan ditandatangani kesepakatan baru tertanggal 12 Juli 2013 yang telah menghasilkan butir-butir kesepakatan baru yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat. Sejak ditandatanganinya kesepakatan baru yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut, maka Penggugat anggap seluruh permasalahan dengan Tergugat telah diselesaikan dan tinggal melaksanakan isi butir-butir kesepakatan baru tersebut. Sejak saat itu maka Penggugat kembali fokus untuk mengelola Ubud Hanging Gardens Resort;

25. Bahwa namun demikian, secara tiba-tiba tanpa Penggugat duga, tanpa adanya komunikasi terlebih dahulu dengan Penggugat, serta tanpa didasari oleh alasan dan dasar hukum yang benar dan sah baik didasarkan pada putusan Arbitrase maupun penetapan Pengadilan/putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap serta dilakukan tidak melalui prosedur yang benar dan sah pada tanggal 11 November 2013 sekitar pukul 11.00 Wita, saudara Nir Peretz (yang konon katanya sebagai suami Tergugat) dengan membawa kurang lebih 50 orang berbadan kekar yang patut diduga preman dan kurang lebih 5 (lima) orang berkewarganegaraan asing yang dikenalkannya kepada para manager dan karyawan Penggugat sebagai tim manajemen baru, telah merampas dan mengambil alih Operasional Ubud Hanging Gardens dari Penggugat dengan mengatakan kepada para manager dan karyawan Penggugat yang intinya sebagai berikut:

“Sejak saat ini Operasional Ubud Hanging Gardens tidak lagi dikelola oleh PT Bali Resort (Penggugat) dan diambil alih oleh Tergugat”. Dan kemudian mereka menyatakan pula bahwa “perjanjian sewa dengan Penggugat telah dibatalkan”;

26. Kemudian perampasan operasional Ubud Hanging Gardens Resort tersebut juga disertai. dengan pengusiran terhadap para manager dan karyawan Penggugat yang mencoba mempertanyakan legalitas dan dasar perampasan



operasional Resort tersebut;

27. Bahwa perbuatan tersebut telah pula Penggugat laporkan kepihak Kepolisian Polda Bali. Dan sejak tanggal 11 November 2013 tersebut pengelolaan dan operasional Ubud Hanging Gardens berada di bawah penguasaan Tergugat yang kemudian mengganti nama brandingnya menjadi "Hanging Gardens Ubud". Dan sejak terjadinya perampasan pengelolaan operasional Ubud Hanging Gardens Resort tersebut oleh Tergugat, Penggugat sampai saat ini tidak lagi dapat mengelola operasional Resort meskipun masa sewa Penggugat masih berjalan dan baru akan berakhir tahun 2030 karena dikuasai Tergugat dan di bawah penjagaan para *bodyguard*;

28. Bahwa perbuatan perampasan dan pengambil-alihan pengelolaan dan operasional "Ubud Hanging Gardens Resort" oleh Tergugat, disaat Penggugat sedang menjalankan Hak Sewa yang dimiliki Penggugat dan baru akan berakhir pada bulan Juli tahun 2030 adalah jelas-jelas merupakan bukti adanya perbuatan "ingkar janji/cedera janji (*wanprestasi*)" Yang telah melanggar ketentuan-ketentuan yang telah dituangkan di dalam "perjanjian" antara lain sebagai berikut:

a) Tergugat telah melakukan ingkar janji atas jaminan keamanan, kenyamanan serta kedamaian kepada Penggugat untuk menempati dan mengoperasikan tanah dan hotel selama Penggugat melakukan kewajiban pembayaran uang sewa secara teratur serta mematuhi ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian (*vide* ketentuan Pasal 2 ayat 24 Perjanjian Sewa);

Faktanya, Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran sewa secara teratur kepada Tergugat, namun tanpa didasari alasan hukum yang jelas dan kuat Tergugat telah merampas pengelolaan dan operasional hotel dari Penggugat dengan cara-cara yang melanggar isi perjanjian maupun melanggar hukum;

b) Tergugat telah ingkar janji terhadap pelaksanaan hak atas masa sewa yang dimiliki penggugat. Secara jelas berdasarkan perjanjian Penggugat memiliki hak sewa sampai dengan bulan Juli tahun 2030. Faktanya, pada saat masa sewa baru berjalan selama 8 (delapan) tahun Tergugat telah merampas dan mengambil paksa objek sewa dan pengelolaan objek sewa dari Penggugat. (*vide* ketentuan Pasal 4 ayat 4.1 Perjanjian Sewa);

c) Tergugat telah ingkar janji atas adanya kesepakatan tambahan baru tertanggal 12 Juli tahun 2013 sebagai penyelesaian perselisihan yang terjadi selama ini;

Hal. 15 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Tergugat telah ingkar janji dalam hal penggunaan cara-cara penyelesaian perselisihan yang terjadi (*vide* ketentuan Pasal 14.1, Pasal 14.2 dan Pasal 14.3 Perjanjian sewa);

Dan masih banyak lagi perbuatan-perbuatan Tergugat yang telah melanggar isi perjanjian sewa yang telah disepakati;

29. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada. Penggugat, yang dapat Penggugat rinci sebagai berikut;

1. Biaya untuk pembangunan villa dan pembelian barang untuk keperluan villa sebesar USD1,900,390.00 (satu juta sembilan ratus ribu tiga ratus sembilan puluh dolar Amerika Serikat) dan Rp647.487.998,00 (enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);
2. Biaya untuk pengurusan perpanjangan perijinan villa pada tahun 2012 sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dolar Amerika Serikat);
3. Biaya kompensasi untuk nominee sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Potensi keuntungan yang diperoleh selama masa perjanjian dihitung sejak operasional Resort diambil paksa pada tanggal 11 November 2013 sampai dengan berakhirnya masa sewa pada bulan Juli 2030 sebesar USD26,586,978.00 (dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan dolar Amerika Serikat);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat berjumlah USD 28,787,368.00 (dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh delapan dolar Amerika Serikat) dan Rp1.147.487.998,00 (satu miliar seratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);

30. Bahwa mengingat kerugian yang diderita Penggugat tersebut cukup besar maka Penggugat mohon agar majelis hakim memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat tersebut wajib dibayar Tergugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 20 (dua puluh) hari sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

31. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat memiliki nilai dan berharga, maka untuk menjamin pembayaran ganti rugi tersebut dapat dilaksanakan oleh Tergugat jika tuntutan ganti rugi Penggugat dikabulkan Majelis, maka kami memohon agar majelis melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap beberapa bidang tanah, yakni:

Hal. 16 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

- a) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1103/Desa Buahon, seluas 26.800 meter persegi (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 6 - 2000 Nomor 40/20.00, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahon, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- b) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1088/Desa Buahon, seluas 5.655 meter persegi (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 24 - 8 - 2000 Nomor 41/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahon, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- c) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1087/Desa Buahon, seluas 700 meter persegi (tujuh ratus meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, Surat Ukur tanggal 15 - 5 - 2001 Nomor 67/2001, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahon, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
Bangunan-bangunan yang didirikan di atas ketiga bidang tanah huruf a, b, c tersebut di atas dahulu dikenal dengan nama "Ubud Hanging Gardens" dan sekarang dikenal dengan nama "Hanging Gardens Ubud";
- d) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1195/Desa Buahon, seluas 750 meter persegi (tujuh ratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahon, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- e) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3783/Desa Ungasan, seluas 7.500 meter persegi (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- f) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5272/Desa Ungasan, seluas 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- g) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3196/Desa Ungasan, seluas 8.700 meter persegi (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta

Hal. 17 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);

- h) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3199/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- i) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3202/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- j) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3773/Desa Ungasan, seluas 2.500 meter persegi (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- k) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3784/Desa Ungasan, seluas 2.500 meter persegi (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- l) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3785/Desa Ungasan, seluas 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- m) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3786/Desa Ungasan, seluas 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- n) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 4026/Desa Ungasan, seluas 4.178 meter persegi (empat ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- o) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5273/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);
- p) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 0955/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani

Hal. 18 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Ban (batas-batas tanah akan diajukan menyusul);

32. Bahwa oleh karena Penggugat meragukan iktikad baik Tergugat untuk dapat melaksanakan kewajiban hukumnya atas putusan yang dijatuhkan majelis yang berkekuatan hukum tetap, serta untuk mendesak Tergugat agar melaksanakan kewajiban hukumnya tersebut, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) atas setiap keterlambatan pembayaran dan atau kelalaian pemenuhan kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) antara Ade Chairani Nursafitri selaku pribadi dan Ade Chairani Nursafitri dalam kapasitasnya selaku pendiri PT Buahian dengan PT Bali Resort and Leisure yang ditandatangani pada tanggal 30 April 2003 adalah sah;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan dan memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Sewa serta menyerahkan kembali hak pengelolaan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang dahulu dikenal dengan nama "Ubud Hanging Gardens" dan sekarang diubah dan dikenal dengan nama "Hanging Gardens Ubud" terletak di Banjar Susut, Desa Buahian, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar Propinsi Bali kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula sampai masa sewa yang dimiliki Penggugat berakhir secara sukarela dan apabila diperlukan maka dalam pelaksanaannya dapat meminta bantuan aparat yang berwajib;
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian yang dialami Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 1. Pinjaman Tergugat untuk biaya pembangunan villa dan pembelian barang untuk keperluan villa sebesar USD1,900,390.00 (satu juta sembilan ratus ribu tiga ratus sembilan puluh dollar Amerika Serikat) dan Rp647.487.998,00 (enam ratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);
 2. Biaya untuk perijinan villa sebesar USD300,000.00 (tiga ratus ribu dollar

Hal. 19 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amerika Serikat);

3. Biaya kompensasi untuk nominee sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Potensi keuntungan yang diperoleh selama masa perjanjian berlangsung terhitung sejak operasional Resort Ubud Hanging Garden diambil alih paksa oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 11 November 2013 sampai dengan tahun 2030 sebesar USD26,586,978.00 (dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus tujuh puluh delapan dollar Amerika Serikat);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat berjumlah USD 28,787,368.00 (dua puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu tiga ratus enam puluh delapan dollar Amerika Serikat) dan Rp1.147.487.998,00 (satu miliar seratus empat puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 - a) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1103/Desa Buahan, seluas 26.800 meter persegi (dua puluh enam ribu delapan ratus meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 24-6-2000 Nomor 40/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahan, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
 - b) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1088/Desa Buahan, seluas 5.655 meter persegi (lima ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 24-8-2000 Nomor 41/2000, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahan, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
 - c) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1087/Desa Buahan, seluas 700 meter persegi (tujuh ratus meter persegi) beserta bangunan yang didirikan di atasnya, Surat Ukur tanggal 15-5-2001 Nomor 67/2001, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahan, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
Bangunan-bangunan yang berdiri di atas ketiga bidang tanah huruf (a), (b) dan (c) tersebut di atas dahulu dikenal dengan nama "Ubud Hanging Gardens" dan sekarang dikenal dengan nama "Hanging Gardens Ubud";
 - d) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 1195/Desa Buahan, seluas 750 meter persegi (tujuh ratus lima puluh meter persegi) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Buahan, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;

Hal. 20 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

- e) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3783/Desa Ungasan, seluas 7.500 meter persegi (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- f) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5272/Desa Ungasan, seluas 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- g) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3196/Desa Ungasan, seluas 8.700 meter persegi (delapan ribu tujuh ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali;
- h) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3199/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- i) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3202/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- j) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3773/Desa Ungasan, seluas 2.500 meter persegi (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- k) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3784/Desa Ungasan, seluas 2.500 meter persegi (dua ribu lima ratus meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- l) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3785/Desa Ungasan, seluas 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- m) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 3786/Desa Ungasan, seluas 5.000 meter persegi (lima ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
- n) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 4026/Desa Ungasan, seluas 4.178

Hal. 21 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



meter persegi (empat ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

o) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 5273/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

p) Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 0955/Desa Ungasan, seluas 10.000 meter persegi (sepuluh ribu meter persegi), tertera atas nama Ade Chairani Nursafitri, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pembayaran dan atau kelalaian pemenuhan kewajiban pembayaran ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum *verzet*, *banding*, *kasasi* maupun peninjauan kembali.

Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat Intervensi (I. G.K PUTRA) mengajukan gugatan intervensi, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 7 November 2013;

2. Bahwa dalam gugatan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, point 14 (*posita*), dan point 4 dalam petitum gugatan, Tergugat Intervensi I/Penggugat mendalilkan agar pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Hotel Jimbaran Puri Bali;

- Posita Gugatan Penggugat Asal Point 14:

"Bahwa agar pemenuhan tuntutan kami dapat direalisasikan dan tuntutan kami tidak menjadi sekedar ilusi, maka kiranya tidak berlebihan apabila pengadilan meletakkan sita atas asset Tergugat berupa hotel yang dikenal bernama Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu Jimbaran, Badung yang batas-batasnya akan kami uraikan/terangkan dalam persidangan";

Hal. 22 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Petitum* Gugatan Penggugat Asal point 4:

"Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan serta asset Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar adalah sah dan berharga;

3. Bahwa permohonan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Hotel Jimbaran Puri Bali sebagaimana dalil gugatan Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal adalah karena Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I telah mengalami kerugian berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, yang dibuat antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi I/Tergugat Asal;
4. Bahwa Tergugat Intervensi I/Penggugat sangat keliru memohon kepada pengadilan agar meletakkan sita jaminan terhadap Hotel Jimbaran Puri Bali, dan sangat keliru pula menyatakan dalam dalil gugatannya bahwa Hotel Jimbaran Puri Bali adalah merupakan asset milik Tergugat;
5. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yakni Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dibawah tangan dalam bahasa Inggris tertanggal 30 April 2003 (*Lease Agreement*) adalah antara Tergugat Intervensi I/Penggugat dengan Tergugat/Tergugat Intervensi II, bahwa Penggugat Intervensi tidak ada hubungan hukum apapun (sangkut paut) dengan perjanjian sewa menyewa (*lease agreement*) yang dibuat antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal;
6. Bahwa Penggugat Intervensi adalah pemilik tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Hotel Jimbaran Puri Bali, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 515/Desa Jimbaran, luas 12.500 meter persegi, Surat Ukur Nomor 7982,1987, atas nama Penggugat Intervensi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Desa Jimbaran, Surat Ukur Nomor 7676/1988, luas 1.400 meter persegi atas nama Penggugat Intervensi;
7. Bahwa oleh karena Penggugat Intervensi sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat Intervensi I/Penggugat asal dan juga Tergugat Intervensi II/Tergugat asal berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 30 April (*Lease Agreement*) yang dibuat antara Penggugat Asal dengan Tergugat Asal maka dalil Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal yang memohon kepada pengadilan untuk meletakkan sita jaminan terhadap asset milik Penggugat Intervensi, yakni Hotel Jimbaran Puri Bali adalah merupakan tindakan yang sangat ceroboh dan dapat dikwalifikasikan sebagai *error in objecto* dalam meletakkan sita jaminan dan

Hal. 23 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

permohonan sita jaminan terhadap asset milik Penggugat Intervensi tersebut adalah tidak sah dan melanggar hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal sama sekali bukan disebabkan oleh perbuatan Penggugat Intervensi, dan asset milik Penggugat Intervensi berupa Hotel Jimbaran Puri Bali tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal dengan Tergugat Intervensi H/Tergugat, sehingga oleh karenanya maka Asset milik Penggugat berupa Hotel Jimbaran Puri Bali harus dilepaskan dari permohonan sita jaminan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal kepada Pengadilan Negeri Denpasar, atas tanah dan bangunan serta asset Hotel Jimbaran Puri Bali, yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung, milik Penggugat Intervensi adalah tidak sah dan melanggar hukum;
3. Menghukum Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar secara kompetensi absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 24 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Dan:

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi – Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp421.000,00 (empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 99/PDT/2014/PT DPS., tanggal 16 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak eksepsi dari Terbanding semula Tergugat tentang kompetensi absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili pokok perkara dan dalil-dalil eksepsi yang lain dari Terbanding semula Tergugat bersama-sama dengan pokok perkara tersebut;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat pertama sebesar Rp421.000,00 (empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 11 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 November 2014, sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut pada tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat/ Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 15

Hal. 25 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Desember 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 29 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Intervensi/Turut Terbanding pada tanggal 25 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat Intervensi/Turut Terbanding dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Kasasi Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut pada tanggal 22 Desember 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 23 Desember 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 6 Januari 2015;

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 formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding dan Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Turut Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

- A. Perkara *a quo* bukan kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Denpasar dan atau *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang dalam memberikan pertimbangannya;
1. Mohon perhatian *Judex Juris* bahwa sengketa dalam perkara *a quo* adalah berdasar pada adanya sengketa perjanjian arbitrase yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*), tanggal 30 April 2003, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Pemohon semula Terbanding/Tergugat dengan Termohon semula Pembanding/Penggugat (selanjutnya disebut "perjanjian sewa-menyewa"). Ketentuan

Hal. 26 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 14.1 Perjanjian Sewa-Menyewa, Pemohon maupun Termohon telah menyepakati, bahwa jika di kemudian hari terjadi sengketa yang didasarkan atas adanya perjanjian sewa-menyewa maupun perjanjian lain yang berkaitan atau berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa, maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada *Arbitrase Singapore International Arbitration Center* (SIAC), yang untuk selanjutnya disebut "*Arbitrase SIAC*"; Pemohon dan Termohon telah menyepakati dan menegaskan dalam ketentuan Pasal 14 Perjanjian Sewa-Menyewa pada bagian arbitrase yang dikutip sebagai berikut:

"Article 14

ARBITRATION:

14.1. *Any dispute between the Parties arising out of this Agreement or any of the related agreements which cannot first be settled by the President Directors of the LESSOR and the LESSEE within ninety (90) days of either Party requesting in writing a meeting to settle the relevant dispute, shall be submitted to binding arbitration in Singapore at the Singapore International Arbitration Center ("SIAC") or elsewhere as agreed by the Parties under the rules for Arbitration of the SIAC In force at such time and In accordance with the provision of this Article 14. The arbitration panel shall consist of three (3) arbitrators, one (1) chosen by the complainant, one (1) chosen by the respondent and a chairman chosen by the arbitrators named by the complainant and the respondent;*

14.2. *The Parties expressly agree that:*

- (a) the arbitration tribunal shall decide the matter as expeditiously as possible, and the arbitration shall be complete and the decision issued by the arbitrators no later than twelve (12) months after the date of commencement of the arbitration proceedings (being the date of service of the complaint by the party initiating the arbitration), unless the arbitration panel finds good cause to permit an extension of the time for completion;*
- (b) the arbitrators shall only reach their decision by applying strict rules of law to the facts and shall not purport to resolve any dispute ex aequo et bono;*
- (c) the arbitration shall be conducted in the English language;*
- (d) any decision of the arbitration tribunal shall be final, binding and incontestable and no Party shall dispute or question the decision of*

Hal. 27 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



the arbitration tribunal before any judicial authority in the Republic of Indonesia or elsewhere;

- (e) *each Party shall bear the expenses, such as traveling, meals and lodging expenses, which It incurs in connection with the arbitration. The fees and expenses of the arbitrating entity and other related expenses shall be borne by the losing Party unless otherwise determined by the arbitrating entity;*

14.3. Pending the submission to arbitration and thereafter until the arbitration tribunal issues its decision, each Party shall, except in the event of expiration, termination or failure by any of the other Parties to obey or comply with a specific order or decision of the arbitration tribunal, continue to perform all of its obligations under this Agreement without prejudice to a final adjustment in accordance with the said award”;

(Lampiran 1, yang telah diperiksa keasliannya dan diberi materai cukup berdasarkan ketentuan undang-undang);

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia:

“Pasal 14

ARBITRASI:

14.1. Perselisihan yang timbul diantara para pihak yang muncul dari Perjanjian ini atau perjanjian lain yang terkait yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Presiden Direktur pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam waktu sembilan puluh (90) hari sejak salah satu pihak mengajukan permintaan pertemuan secara tertulis untuk menyelesaikan perselisihan yang terkait, wajib diajukan ke lembaga arbitrase di Singapura yang bersifat mengikat, di *Singapore International Arbitration Center* (“SIAC”) atau tempat lain sebagaimana disetujui oleh para pihak berdasarkan *Rules for Arbitration of SIAC* yang berlaku pada saat tersebut dan menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 14 ini. Dewan arbitrase akan terdiri dari tiga (3) orang arbitrator, satu (1) arbitrator orang ditunjuk oleh Pemohon, satu (1) orang arbitrator dipilih oleh Para Termohon dan satu (1) orang arbitrator lagi dipilih oleh para arbitrator yang dipilih oleh Pemohon dan Para Termohon;

14.2. Para pihak secara nyata telah setuju bahwa:

- (a) Sidang arbitrase akan memutuskan perkara secepat mungkin, dan arbitrase akan diselesaikan dan keputusan yang dikeluarkan oleh para arbitrator tidak lebih daripada dua belas (12) bulan setelah

Hal. 28 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



tanggal permulaan gugatan arbitrase (yang merupakan tanggal pengajuan pengaduan oleh pihak yang memulai arbitrase), kecuali jika dewan arbitrase mendapatkan alasan yang patut untuk memperpanjang waktu penyelesaiannya;

- (b) Para arbitrator hanya akan mencapai keputusan mereka dengan menerapkan peraturan-peraturan hukum yang ketat atas fakta-fakta dan tidak akan berupaya untuk menyelesaikan perselisihan berdasarkan prinsip *ex arbitrator daruratquo at bono*;
- (c) Arbitrase akan dilaksanakan dalam bahasa Inggris;
- (d) Keputusan dari sidang arbitrase bersifat tidak dapat diganggu gugat, mengikat dan pihak manapun tidak boleh mempertanyakan atau mempertanyakan keputusan sidang arbitrase dihadapan pihak berwenang hukum manapun di Republik Indonesia atau di tempat lain;
- (e) Masing-masing pihak wajib menanggung biaya, seperti biaya perjalanan, makan, dan penginapan, yang timbul sehubungan dengan arbitrase tersebut. Biaya dan ongkos pihak yang mengajukan arbitrase serta biaya-biaya terkait lainnya wajib ditanggung oleh Pihak yang kalah, kecuali jika ditentukan lain oleh pihak yang mengajukan arbitrase;

14.3. Sebelum dan sesudah penyerahan arbitrase dan sesudahnya hingga sidang arbitrase mengeluarkan keputusannya, masing-masing pihak wajib untuk menjalankan semua kewajibannya berdasarkan perjanjian tanpa merugikan penyesuaian akhir menurut pemenang perkara arbitrase, kecuali karena habis masa berlaku, pengakhiran atau kegagalan pihak lain untuk mematuhi atau menuruti suatu keputusan atau perintah dari sidang arbitrase”;

(Lampiran 2, yang telah diperiksa keasliannya dan diberi materai cukup berdasarkan ketentuan undang-undang);

- 2. Bahwa dengan telah dipilih atau disepakatinya arbitrase sebagai forum penyelesaian perselisihan antara para pihak yang muncul dari perjanjian sewa-menyewa atau dari perjanjian-perjanjian lain yang terkait dengan perjanjian sewa-menyewa oleh Pemohon dan Termohon, maka satu-satunya forum yang berwenang secara absolut untuk memeriksa sengketa *a quo* adalah *Arbitrase SIAC* di Singapura atau tempat lain yang disepakati para pihak, dengan menggunakan peraturan-peraturan SIAC, dan bukan Pengadilan Negeri Denpasar;

Hal. 29 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pilihan Arbitrase tersebut di atas mengikat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (*in casu* Pemohon dan Termohon Kasasi) berdasarkan ketentuan Pasal 1320, Pasal 1338 dan Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
4. Berdasarkan kesepakatan para pihak tersebut di atas, maka setiap gugatan yang timbul dari atau sehubungan dengan perjanjian sewa-menyewa atau dari perjanjian-perjanjian lain yang terkait dengan perjanjian sewa-menyewa merupakan kompetensi absolut dari arbitrase dalam hal ini *Arbitrase SIAC*. Para pihak tidak membuat pengecualian bahwa perselisihan mengenai keabsahan perjanjian sewa-menyewa tidak menjadi kewenangan *Arbitrase SIAC*. Akan tetapi para pihak secara tegas telah menyepakati bahwa “perselisihan antara para pihak yang muncul dari Perjanjian ini atau dari perjanjian-perjanjian lain yang terkait dengan Perjanjian yang tidak dapat diselesaikan”, tanpa membatasi apakah perselisihan tersebut merupakan *wanprestasi* ataupun keabsahan perjanjian sewa-menyewa, akan diselesaikan oleh *Arbitrase SIAC*;
5. Kesepakatan para pihak mengenai, “perselisihan antara para pihak yang muncul dari perjanjian ini atau dari perjanjian-perjanjian lain yang terkait dengan perjanjian yang tidak dapat diselesaikan” akan diselesaikan oleh *Arbitrase SIAC* secara konsisten sesuai ruang lingkup kewenangan arbitrase, yang dirumuskan dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase (selanjutnya disebut “Undang Undang Arbitrase”) bahwa arbitrase berwenang menyelesaikan, “Semua sengketa atau beda pendapat yang timbul” dalam bidang perdagangan ataupun komersial bisnis, dan tidak melarang penyelesaian melalui arbitrase dalam hal gugatan mengenai keabsahan perjanjian;
6. Dengan adanya rumusan “Semua sengketa atau beda pendapat” dalam ketentuan Undang-Undang Arbitrase, maka pembentuk undang-undang tidak melarang penyelesaian gugatan keabsahan perjanjian ke arbitrase;
7. Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 11 Undang Undang Arbitrase telah menentukan bahwa arbitrase berwenang memeriksa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul perjanjian yang memuat klausula arbitrase, dan pengadilan dilarang campur tangan dalam penyelesaian sengketa tersebut, yang kami kutip sebagai berikut:
Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Arbitrase:
“Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat

Hal. 30 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”;

Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Arbitrase:

“Perjanjian arbitrase adalah kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa”;

Pasal 2 Undang Undang Arbitrase:

“Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa SEMUA sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa”;

Pasal 3 Undang Undang Arbitrase:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”;

Pasal 11 Undang Undang Arbitrase:

“(1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;

(2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditentukan dalam Undang-undang ini;

8. Kesepakatan Termohon semula Pembanding/Penggugat dengan Pemohon semula Terbanding/Tergugat mengenai adanya forum *Arbitrase SIAC* dalam suatu “perjanjian tertulis sebelum terjadinya sengketa” sebagai lembaga penyelesaian perselisihan (*pactum de compromittendo*) disebut dengan perjanjian atau klausula arbitrase;

9. Di samping ketentuan-ketentuan Undang Undang Arbitrase, berbagai ketentuan perundang-undangan Indonesia yang mengakui lembaga arbitrase nasional maupun internasional serta pemberlakuan pelaksanaan putusan lembaga arbitrase di negara kita dan sistem peradilan kita adalah sebagai berikut:

a. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1981, dimana berdasarkan Keputusan Presiden tersebut Pemerintah Indonesia telah mengesahkan (meratifikasi) *Convention On the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards* (selanjutnya disebut “New York Convention 1958”), yaitu Konvensi Tentang Pengakuan dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Luar

Hal. 31 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri yang diadakan pada tanggal 10 Juni 1958 di New York yang diprakarsai oleh PBB. Dengan ratifikasi tersebut, maka New York Convention 1958 menjadi norma hukum yang berlaku di Indonesia;

- b. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 1990, dimana Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing pada tanggal 1 Maret 1990 dan berlaku sejak tanggal dikeluarkan sebagai prosedur pelaksanaan putusan arbitrase internasional dengan disahkan dan diratifikasinya Konvensi New York oleh Negara Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1958 tersebut;
 - c. Bahkan Mahkamah Agung Republik Indonesia di dalam Rapat Kerja Nasional (Rakernas MARI) tanggal 18 sampai dengan 22 September 2005 di Denpasar Bali telah membuat kesepakatan secara bulat yang dituangkan ke dalam "Petunjuk Teknis Yudisial" yang isinya antara lain menegaskan:
"Pengadilan Negeri atau Umum dan Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya telah terikat dalam "perjanjian arbitrase" walaupun perkara tersebut didasarkan pada dalil "gugatan melawan hukum";
10. Dalam praktek Pengadilan Negara kita, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengakui keabsahan lembaga Arbitrase sebagai forum penyelesaian sengketa berdasarkan kesepakatan para pihak, yang terbukti dari beberapa Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, *inter alia*:
- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 225 K/Sip/1982, tanggal 30 September 1983, dalam kasus PT Metropolitan Timber, menyatakan bahwa pasal-pasal dalam suatu perjanjian yang memuat klausula arbitrase berarti menyangkut kekuasaan absolut untuk menyelesaikan sengketa di luar lembaga peradilan. Oleh karena itu pengadilan tidak mempunyai kewenangan mengadili perkara yang di dalamnya terdapat klausula arbitrase;
 - b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 445 K/Sip/1982, tanggal 27 Januari 1983, dalam kasus PT Maskapai Perusahaan Asuransi Ramayana, dalam perjanjian dikatakan bahwa penyelesaian sengketa mengenai polis asuransi dilaksanakan secara damai di luar pengadilan. Mahkamah Agung menafsirkan klausula tersebut sebagai pilihan penyelesaian sengketa melalui arbitrase meskipun tidak dinyatakan secara tegas oleh para pihak.

Hal. 32 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

Oleh karena itu hakim berdasarkan Pasal 134 HIR seharusnya hakim menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 794 K/Sip/1982, tanggal 27 Januari 1983, dalam kasus PT Asuransi Royal Indrapura. Dalam kasus tersebut para pihak *menyatakan* di dalam perjanjian bahwa *"all differences arising out of this policy shall be referred to the decision of an arbitrator to be appointed in writing by the parties in difference of if they can not agree upon a single arbitrator"*. Berdasarkan klausula tersebut, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara tersebut;
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 795 K/Sip/1982, tanggal 27 Januari 1983, dalam kasus PT Asuransi Indrapura. Dalam kasus tersebut para pihak juga telah menyatakan dalam perjanjian bahwa *"if any difference arises as to the company's liability under this policy, such difference shall independently of all other questions be referred to the decision of an arbitration"*. Dengan demikian berdasarkan klausula, maka pengadilan tidak berwenang mengadili perkara tersebut;
- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1688 K/Pdt/1991, tanggal 15 Juni 1998. Dalam perkara tersebut para pihak tidak secara tegas menunjuk arbitrase sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa, namun hanya tersirat dari klausula yang menyatakan sengketa diselesaikan secara damai di luar pengadilan (*"that any and all disputes arising out of this contract shall, as for as possible be settled amicably"*). Menurut Mahkamah Agung pengertian *amicable* atau *amicably* dalam kalimat di atas berarti penyelesaian sengketa tidak melalui pengadilan secara adversarial, tetapi diselesaikan secara persaudaraan (*friendly*) diluar proses peradilan (*ordinary court*), sehingga klausula tersebut tidak dapat dipisahkan dengan klausula arbitrase (*arbitration clause*). Jadi meski tidak disebut secara tegas, namun karena maksud para pihak adalah menyelesaikan sengketa secara damai di luar pengadilan, maka Hakim harus menyatakan tidak berwenang dalam mengadili perkara tersebut;
- f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3942 K/Pdt/1998, tanggal 10 September 1999, dalam kasus Jacob Busono lawan Banque Francaise du Commerce Exterieur. Dalam kasus tersebut para pihak telah memilih arbitrase sebagai lembaga untuk menyelesaikan sengketa, namun ketika terjadi sengketa ternyata diajukan ke pengadilan. Kendati pihak Tergugat mengajukan eksepsi ketidakwenangan pengadilan, namun perkara tersebut tetap diteruskan dan dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri

Hal. 33 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

Jakarta Pusat yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta. Mahkamah Agung melihat dalam perjanjian yang dipersengketakan terdapat klausula berbunyi: *"The owner and contractor shall settle amicably, any disputes arising between them. In case dispute cannot be solve amicably, the disputes shall be finally settled by one or two arbitrators in accordance with the United Nation Commission on International Law (Uncitral) arbitration rule"*. Berdasarkan klausula tersebut maka pengadilan tidak berwenang mengadili perkara;

- g. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3145 K/Pdt/1999, tanggal 31 Januari 2001, dalam perkara Tjong Jenny lawan PT Surabaya Land berkaitan dengan jual beli apartemen. Dalam perjanjian jual beli tersebut terdapat klausula arbitrase jika terjadi sengketa di antara para pihak. Namun ketika pihak PT Surabaya Land dinilai *wanprestasi* ternyata digugat ke pengadilan dan pihak PN Surabaya mengabulkan gugatan tersebut (Putusan Nomor 96/Pdt.G/1998/PN Sby., tanggal 19 Juni 1998) yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya (Putusan Nomor 730/PDT/1998/PT SBY., tanggal 20 November 1998). Oleh Mahkamah Agung kedua putusan *Judex Facti* tersebut dibatalkan, dan menyatakan bahwa dengan adanya klausula arbitrase, maka secara yuridis menyingkirkan kewenangan pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- h. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1715 K/Pdt/2001, tanggal 12 Desember 2001 dalam kasus PT Jaya Sumpiles Indonesia lawan PT Bukit Sumur dan Odeco Mining and Engineering Limited. Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa sebagai akibat adanya suatu klausula arbitrase dalam suatu kontrak maka pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara yang timbul dari kontrak tersebut. Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa pengadilan harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara sekalipun salah satu pihak dalam perkara tersebut (Tergugat) tidak mengajukan eksepsi perihal ketidakwenangan Pengadilan sehubungan dengan adanya klausula arbitrase dalam kontrak tersebut;
11. Faktanya, Pemohon dan Termohon telah sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk menyelesaikan sengketa mereka yang sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa kepada *Arbitrase SIAC*, dan proses pemeriksaan perkara di *Arbitrase SIAC* pada saat perkara *a quo* diajukan telah berjalan, dan bahkan *Arbitrase SIAC* telah mengeluarkan putusan sela yang dikenal

Hal. 34 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan putusan “Interim Award” yang intinya memerintahkan Termohon mencegah untuk tidak melanjutkan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar dan mewajibkan kepada Termohon untuk melakukan segala upaya untuk menghentikan gugatan Perdata tersebut sampai adanya putusan perkara dari Arbitrase SIAC tersebut sebagaimana terbukti dari bukti T-3, dan terjemahan resminya dalam bukti T-4;

(Lampiran 3 dan Lampiran 4, yang telah diperiksa keasliannya dan diberi materai cukup berdasarkan ketentuan undang-undang);

Dengan demikian Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui Arbitrase. Hal tersebut merupakan bagian dari prinsip atau asas “*Limited Court’s Involvement*”;

12. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, sudah sangat jelas *Judex Facti* secara absolut tidak memiliki wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena telah menjadi kewenangan Arbitrase SIAC. Dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dalam amar putusannya “menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*”, sudah tepat dan benar serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena pengadilan negeri tidak memiliki kewenangan secara absolut untuk mengadili dan memeriksa perkara *a quo*;
13. Sedangkan *Judex Facti* yang dalam amar Putusannya Nomor 99/PDT/2014/PT DPS., tanggal 16 Oktober 2014 membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam Perkara Perdata Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa perkara *a quo* adalah putusan yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan Undang Undang Arbitrase maupun peraturan perundang-undangan terkait lainnya serta terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Mahkamah Agung, karena *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang untuk menangani perkara *a quo*;
- B. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
14. Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 54 (lima puluh empat) alinea ke 3 secara nyata telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, yang dikutip sebagai berikut:
“Menimbang, bahwa akan tetapi dari seluruh bukti T-1 sampai dengan T-6 bukanlah alat bukti yang dapat menerangkan atau membuktikan bahwa antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat

Hal. 35 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



telah membuat “Perjanjian 30 - 4- 2003” yang di dalamnya disepakati pula adanya klausula pilihan hukum di SIAC, oleh karena itu keterangan dalam point III Arbitration Clause And Applicable Laws pada bukti surat T-3 yang sama dalam terjemahannya dalam point III Klausula Arbitrase dan Hukum yang berlaku pada bukti surat T-4 yang menerangkan tentang kewenangan “SIAC” menangani sengketa tersebut didasarkan pada Pasal 14.1 “Perjanjian 30 - 4 - 2003”, sifatnya hanya berupa pendapat atau pertimbangan dari “SIAC” dan itu tidak dapat dihargai sebagai alat bukti karena sifatnya sebagai “*testimonium de auditu*” tersebut berasal dari lembaga peradilan dan arbitrase luar negeri;

15. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tidak menghargai bukti-bukti surat yang diajukan Pemohon yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 sebagai alat bukti yang dianggapnya sebagai “*testimonium de auditu*” karena berasal dari lembaga peradilan dan arbitrase luar negeri adalah pertimbangan yang sangat keliru dalam menerapkan hukum, yang diuraikan di bawah ini;
16. Berdasarkan ketentuan hukum pembuktian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), dan Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg, alat bukti (*bewijsmiddel*) yang sah dan diakui dalam hukum acara perdata terdiri dari:
- Tulisan/tertulis;
 - Saksi-saksi;
 - Persangkaan;
 - Pengakuan;
 - Sumpah;

Pengertian alat bukti tertulis sendiri memiliki arti adalah seluruh alat bukti dalam bentuk tulisan. Tulisan yang dianggap sah sebagai alat bukti memiliki syarat pokok yaitu harus tercantum tanda tangan (*handtekening, signature*) oleh pejabat pembuat akta/surat tersebut di dalamnya (*vide* Pasal 1874 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Sedangkan yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah akta/surat yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh atau di hadapan pejabat untuk itu;

Berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, maka bukti-bukti berupa surat yang diajukan Pemohon semula Terbanding/Tergugat dengan bukti T-1 sampai dengan T-6 di Pengadilan Negeri Denpasar adalah bukti-bukti surat yang memenuhi syarat sebagai “alat bukti”, dan oleh karenanya bukti T-1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan T-6 yang diajukan Pemohon tersebut adalah merupakan alat bukti yang sah secara hukum;

Terlebih lagi jika berpedoman kepada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “akta otentik” adalah akta/surat yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh atau dihadapan pejabat untuk itu, maka bukti tersebut merupakan bukti yang sempurna tentang eksistensi Klausula Arbitrase dalam Pasal 14 Perjanjian Sewa-Menyewa;

17. Oleh karena bukti T-1 sampai dengan T-6 merupakan bukti surat yang bersifat otentik, maka menurut hukum acara perdata kita, bukti-bukti tersebut memiliki sifat:

1. Bersifat mengikat, artinya segala sesuatu yang terdapat di dalamnya harus dipercaya oleh hakim dan harus dianggap benar-benar terjadi, kecuali ada pihak-pihak lain yang meragukan kebenaran bukti surat-surat tersebut;

Faktanya, bukti-bukti T-1 sampai dengan T-6 yang diajukan oleh Pemohon semula Terbanding/Tergugat dengan bukti T-1 sampai dengan T-6 di Pengadilan Negeri Denpasar sama sekali tidak dibantah dan diragukan kebenarannya bahkan sebaliknya diakui oleh Termohon semula Pembanding/Penggugat;

2. Bersifat sempurna, yang berarti bahwa surat/akta otentik telah cukup membuktikan tentang adanya suatu peristiwa atau keadaan tanpa perlu adanya tambahan alat bukti yang lain;

18. Selain itu karena bukti surat T-1 sampai dengan T-6 yang diajukan Pemohon merupakan bukti surat yang bersifat otentik, maka menurut ketentuan Pasal 1871 Kitab Undang Undang Hukum Perdata bukti-bukti yang diajukan pemohon tersebut sekaligus memiliki kekuatan pembuktian, yakni:

1. Pembuktian Formil, maksudnya dengan adanya surat/akta otentik merupakan kekuatan yang membuktikan, bahwa pihak yang namanya tercantum dalam akta tersebut telah menerangkan sesuai dengan bunyi yang tertuang di dalam akta tersebut;

2. Pembuktian Materiil, suatu surat/akta otentik merupakan kekuatan yang membuktikan bahwa apapun yang telah diterangkan maupun dicantumkan di dalam surat/akta otentik adalah benar-benar terjadi;

19. Terkait dengan akta otentik, ketentuan Pasal 138 ayat (1) HIR diterapkan, yang dikutip sebagai berikut:

“Jika satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diserahkan

Hal. 37 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



oleh lawannya, maka pengadilan negeri dapat memeriksa hal itu, sesudahnya ia akan memberikan keputusan, apa surat yang dibantah itu dipakai atau tidak dalam perkara itu”;

Berdasarkan ketentuan ini, Termohon mempunyai beban pembuktian bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dalam bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 yang membuktikan klausula arbitrase dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ada;

20. Sebagai akta otentik, berlaku asas hukum *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik. Isinya dianggap terbukti sampai terbukti sebaliknya, dan beban pembuktian terletak pada siapa yang mempersoalkan keotentikannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 138 ayat (1) HIR. Hal ini telah dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 161:

“Sebagai bukti otentik berlaku *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan otentika tidaknya. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR (Pasal 164 Rbg, Pasal 148 Rv)”;

21. Dalam perkara *a quo*, faktanya adalah bahwa Termohon tidak menyangkal atau tidak membantah Perjanjian Sewa-Menyewa, khususnya Pasal 14 yang memuat kesepakatan para pihak untuk memilih *Arbitrase SIAC* sebagai forum penyelesaian sengketa di antara mereka. Bahkan, dasar gugatan Termohon adalah perjanjian sewa-menyewa, sehingga tidak beralasan pertimbangan *Judex Facti* yang tidak menghargai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dalam persidangan yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-6;
22. Berdasarkan hal-hal tersebut, bukti-bukti yang diajukan Pemohon semula Terbanding/Tergugat berupa bukti T-1 sampai dengan T-6 dapat digolongkan sebagai alat bukti tertulis yang bersifat “otentik” yang mempunyai kekuatan mengikat dan sempurna, baik dari segi formal maupun materil, karena dibuat, diterbitkan dan atau disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yakni lembaga *Arbitrase SIAC*, yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia berdasarkan

Hal. 38 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Undang-Undang Arbitrase, Jurisprudensi Mahkamah Agung dan peraturan perundangan-undangan lainnya lainnya maupun oleh hukum Internasional sebagaimana telah diuraikan pada bagian A di atas;

C. Termohon telah mengakui dalam persidangan tentang klausula arbitrase, yaitu arbitrase SIAC sebagai forum penyelesaian sengketa antara Pemohon dan Termohon;

23. Berdasarkan Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, pengakuan merupakan bukti yang sah, dan berdasarkan Pasal 174 HIR, pengakuan di dalam persidangan merupakan bukti yang sempurna, yang dikutip sebagai berikut:

“Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu”; Ketentuan sama ditentukan juga dalam Pasal 1925 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut:

“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”;

24. Dalam perkara perdata, pengakuan dapat terjadi karena secara tegas diakuiinya di persidangan maupun secara diam-diam atau tidak menyangkal. Hal ini telah ditegaskan oleh Prof. R. Subekti, S.H. (Hukum Pembuktian, Cetakan Kesebelas, PT Pradnya Paraminta, halaman 11):

“Hal-hal yang harus dibuktikan hanyalah hal-hal yang menjadi perselisihan yaitu segala apa yang diajukan oleh pihak yang satu tetapi disangkal atau dibantah oleh pihak lain. Hal-hal yang diajukan oleh satu pihak dan diakui oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan karena tentang itu tidak ada perselisihan. Begitupun tidak usah dibuktikan hal-hal; yang diajukan oleh salah satu pihak dan meskipun tidak secara tegas dibenarkan oleh yang lain tetapi tidak disangkal. Dalam hukum acara perdata sikap tidak menyangkal dipersamakan dengan mengakui”;

25. Dengan merujuk pada Putusan Hoge Raad Belanda, Prof. MR. A. Pitlo (*Pembuktian dan Kadaluarsa*, Cetakan Kedua, 1986, Penerbit PT Intermasa, halaman 18-19) menegaskan pendapat yang sama:

“Fakta yang tidak dibantah. Di mana pun juga tidak ada diatur dengan tegas, bahwa hanya fakta yang disangkal yang perlu dibuktikan. Akan tetapi – dan hal ini sudah sewajarnya – pendapat ini sudah dibenarkan umum. Hal ini adalah salah satu dalil yang sangat logis dan kalau disangkal akan sangat

Hal. 39 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



berlawanan sekali dengan akal sehat, sehingga oleh karena itu pembuat undang-undang tidak memperhatikannya lagi. Juga H.R. membebaskan orang dari melaksanakan pembuktian apabila tidak ada dimajukan penyangkalan (27 Februari 1924, N.J. 1924; 10 Desember 1943, N.J. 1944, 240);

Tidak menyangkal dapat dilakukan dengan berbagai cara. Dapat dilakukan secara positif, yaitu mengaku (Pasal 1960 dan seterusnya). Pengakuan membuat pembuktian tidak perlu. Memang undang-undang memandang pengakuan itu sendiri sebagai alat pembuktian (Pasal 1903 dan 1960);

Tidak menyangkal dapat juga dengan cara berdiam diri. Ini disamakan dengan penyangkalan yang tidak beralasan atau penyangkalan yang tidak cukup beralasan (H.R. 22 April 1960, N. J. 1960, 239);

26. Kembali dengan merujuk pada Putusan Hoge Raad Belanda, Prof MR. A. Pitlo (*Pembuktian dan Kadaluarsa*, Cetakan Kedua, 1986, Penerbit PT Intermasa, halaman 20-21) menegaskan lebih lanjut:

“Fakta-fakta yang ternyata selama sidang. Untuk fakta dan perbuatan yang dapat diketahui sendiri oleh hakim selama perkara berjalan, tidak diperlukan bukti. Ini sudah tentu mesti begitu. Karena segala pembuktian berdasarkan pikiran, bahwa hakim mengamati segala sesuatunya dan tentang apa yang diamatinya tidak diperlukan bukti lebih lanjut. Bahwa Tergugat tidak datang, bahwa Tergugat sudah mengaku, atau sudah melakukan sumpah, atau bahwa ia menolak membuka bukunya, semuanya ini termasuk dalam fakta yang ternyata selama sidang (HR. 4 Februari 1916, N.J.1916, 457)”;

27. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dikaitkan dengan dengan perkara ini, selama persidangan:

- a. Termohon tidak pernah menyangkal dan tidak membantah eksistensi perjanjian sewa-menyewa;
- b. Secara positif, bahkan dasar gugatan Penggugat adalah Perjanjian Sewa-Menyewa. Keberatan atau dalil-dalil Termohon hanya mendalilkan bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak sah dengan alasan yang tidak beralasan dengan maksud untuk menguasai objek sewa. Akan tetapi Termohon sama sekali tidak menyangkal eksistensi Perjanjian Sewa-Menyewa khususnya Pasal 14 tentang kewenangan *Arbitrase SIAC* untuk menyelesaikan sengketa di antara Pemohon dan Termohon;
- c. Secara khusus, Termohon tidak pernah menyangkal atau tidak pernah membantah eksistensi Klasula Arbitrase dalam Pasal 14 Perjanjian Sewa-Menyewa;

28. Dengan demikian, sikap Termohon yang tidak menyangkal Pasal 14 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan Arbitrase SIAC untuk menyelesaikan sengketa di antara Pemohon dan Termohon merupakan pengakuan di persidangan, yang merupakan bukti yang sempurna, sehingga *Judex Facti* seharusnya memberikan putusannya berdasarkan pengakuan Termohon tersebut;

D. Proses arbitrase sendiri merupakan bukti sempurna (*prima facie evidence*) tentang klausula arbitrase;

29. Bahwa SIAC (*Singapore International Arbitration Centre*) adalah badan Arbitrase International yang bersifat permanen yang menangani dan menyelesaikan sengketa-sengketa bisnis, bersifat netral dan terpercaya di seluruh dunia;

30. Sebelum SIAC menangani perkara bisnis yang diajukan kepadanya, SIAC telah terlebih dahulu memeriksa pemenuhan persyaratan untuk mengajukan sengketa dengan memilih SIAC sebagai forum penyelesaian sengketa;

31. Begitu juga, sebelum SIAC memanggil para pihak untuk bersidang, pemohon dalam arbitrase SIAC wajib melampirkan perjanjian yang memuat klausula arbitrase;

32. Pasal 1.1 SIC Rules (Peraturan SIAC) telah ditentukan bahwa SIAC mempunyai yurisdiksi menangani sengketa di hadapannya hanya apabila para pihak dalam perjanjiannya telah memilih SIAC sebagai forum penyelesaian sengketa, yang dikutip sebagai berikut:

"Rule 1: Scope of Application and Interpretation;

Where parties have agreed to refer their disputes to the SIAC for arbitration, the parties shall be deemed to have agreed that the arbitration shall be conducted and administered in accordance with these Rules. If any of these Rules is in conflict with a mandatory provision of the applicable law of the arbitration from which the parties cannot derogate, that provision shall prevail";

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia:

"Pasal 1: Ruang Lingkup Keberlakuan dan Penafsiran";

Apabila para pihak telah bersepakat untuk merujuk perselisihan mereka kepada SIAC untuk arbitrase, maka para pihak tersebut dianggap telah bersepakat bahwa arbitrase tersebut harus dilakukan dan ditatausahakan sesuai dengan Peraturan ini. Jika ada salah satu dari Peraturan ini yang bertentangan dengan ketentuan memaksa dari hukum yang berlaku terhadap arbitrase yang darinya para pihak tidak dapat menyimpang, ketentuan tersebutlah yang berlaku";

Pasal 3.1 Peraturan SIAC menentukan bahwa sebelum SIAC memanggil

Hal. 41 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak untuk bersidang, pemohon dalam *Arbitrase SIAC* diharuskan menyebutkan perjanjian arbitrase, dan wajib melampirkan perjanjian yang memuat klausula arbitrase, yang dikutip sebagai berikut:

"Rule 3: Notice of Arbitration;

3.1. A party wishing to commence an arbitration (the "Claimant") shall file with the Registrar a Notice of Arbitration which shall comprise:

- a. a demand that the dispute be referred to arbitration;*
- b. ...;*
- c. a reference to the arbitration clause or the separate arbitration agreement that is invoked and a copy of it;*
- d. a reference to the contract out of or in relation to which the dispute arises and where possible, a copy of it;"*

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia:

"Pasal 3: Permohonan Arbitrase";

3.1. Pihak yang hendak memulai suatu arbitrase (Klaiman) wajib mendaftarkan Permohonan Arbitrase, yang memuat:

- a. Tuntutan mengenai perselisihannya dirujuk ke arbitrase;*
- b. ...;*
- c. suatu referensi kepada klausula arbitrase atau perjanjian arbitrase yang terpisah yang menjadi dasar permohonan dan salinannya;*
- d. suatu referensi kepada perjanjian yang darinya timbul atau berkaitan dengannya perselisihan terjadi dan apabila memungkinkan, salinannya";*

33. Selanjutnya, Komite Dewan (Committee of the Board) wajib memastikan eksistensi Klausula Arbitrase apabila sengketa diajukan kepada SIAC, yang dikutip sebagai berikut:

"Rule 25: Jurisdiction of the Tribunal;

25.1. If a party objects to the existence, validity or scope of the arbitration agreement or to the jurisdiction of the Centre over a claim or counterclaim or a claim relied on for the purpose of a set-off before the Tribunal is appointed, a Committee of the Board shall decide, without prejudice to the admissibility or merits of a claim or claims, if it is prima facie satisfied that an arbitration agreement under the Rules may exist. The arbitral proceedings shall be terminated if the Committee of the Board is not so satisfied;

25.2. The Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, termination or

Hal. 42 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



validity of the arbitration agreement. For that purpose, an arbitration agreement which forms part of a contract shall be treated as an agreement independent of the other terms of the contract. A decision by the Tribunal that the contract is null and void shall not entail ipso jure the invalidity of the arbitration agreement”;

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia:

“Pasal 25: Yurisdiksi Majelis”;

25.1. Apabila para pihak berkeberatan terkait keberadaan, keabsahan atau ruang lingkup dari perjanjian arbitrase atau yurisdiksi pusat arbitrase terkait dengan gugatan atau gugatan rekonsvensi atau suatu gugatan yang menjadi dasar suatu perjumpaan utang sebelum ditunjuknya majelis, suatu komite dari direksi akan memutuskan, tanpa prasangka terhadap dapat diterimanya maupun pokok dari suatu perkara atau sekumpulan perkara, apabila jika sekilas Komite tersebut yakin bahwa suatu perjanjian arbitrase yang tunduk pada Peraturan ini mungkin ada. Proses arbitrase tersebut wajib dihentikan apabila Komite Dewan tersebut tidak yakin atasnya;

25.2. Majelis memiliki wewenang untuk menentukan sendiri kompetensinya, termasuk keberatan terkait adanya, batalnya atau absahnya perjanjian arbitrase tersebut. Untuk itu, suatu perjanjian arbitrase yang merupakan bagian dari suatu kontrak haruslah dianggap sebagai suatu perjanjian yang terpisah dari janji-janji lain dalam kontrak tersebut. Suatu putusan Majelis yang memutuskan bahwa kontrak tersebut adalah batal dan tidak berlaku tidak berarti perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum”;

34. Bahwa SIAC berwenang mengeluarkan *Interim Award*, dan tentu saja, sebelum SIAC mengabulkan dan mengeluarkan *Interim Award*, arbiter yang dipilih para pihak wajib memastikan Klausula Arbitrase;

“Rule 26: *Interim and Emergency Relief*;

26.1. *The Tribunal may, at the request of a party, issue an order or an award granting an injunction or any other interim relief it deems appropriate. The Tribunal may order the party requesting interim relief to provide appropriate security in connection with the relief sought”;*

Terjemahan dalam Bahasa Indonesia:

“Pasal 26: Putusan Sela dan Darurat”;

26.1. Majelis dapat, berdasarkan permohonan salah satu pihak, mengeluarkan suatu perintah atau putusan yang memberikan putusan



provisional ataupun putusan lainnya yang dianggap sesuai. Majelis dapat memerintahkan pihak yang memohon putusan sela untuk memberikan jaminan terkait dengan putusan sela yang diminta”;

35. Sama seperti Arbitrase SIAC, ketentuan-ketentuan tentang kepastian eksistensi Klausula Arbitrase, dan kewajiban pemohon untuk melampirkan perjanjian yang memuat Klausula Arbitrase sebelum persidangan diadakan dan sebelum menyatakan dirinya mempunyai yurisdiksi ditentukan juga dalam Peraturan BANI, yang dikutip di bawah ini:

“Pasal 1. Kesepakatan Arbitrase:

Apabila para pihak dalam suatu perjanjian atau transaksi bisnis secara tertulis sepakat membawa sengketa yang timbul diantara mereka sehubungan dengan perjanjian atau transaksi bisnis yang bersangkutan ke arbitrase di hadapan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“BANI”), atau menggunakan Peraturan Prosedur BANI, maka sengketa tersebut diselesaikan di bawah penyelenggaraan BANI berdasarkan Peraturan tersebut, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan khusus yang disepakati secara tertulis oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa dan kebijaksanaan BANI. Penyelesaian sengketa secara damai melalui Arbitrase di BANI dilandasi ikhtikad baik para pihak dengan berlandaskan tata cara kooperatif dan non-konfrontatif;

Pasal 8. Tanggapan Termohon:

Apabila Badan Pengurus BANI menentukan bahwa BANI berwenang memeriksa, maka setelah pendaftaran Permohonan tersebut, seorang atau lebih Sekretaris Majelis harus ditunjuk untuk membantu pekerjaan administrasi perkara arbitrase tersebut;

Pasal 18. Yurisdiksi:

Kompetensi Kompetensi;

Majelis berhak menyatakan keberatan atas pernyataan bahwa ia tidak berwenang, termasuk keberatan yang berhubungan dengan adanya atau keabsahan perjanjian arbitrase jika terdapat alasan untuk itu”;

36. Ketentuan bahwa dalam melakukan pemanggilan dan sebelum persidangan dimulai, pihak Pemohon wajib menunjuk Klausula Arbitrase dalam permohonannya dan melampirkan perjanjian yang memuat Klausula Arbitrase ditentukan juga dalam Pasal 8 Undang Undang Arbitrase, yang dikutip sebagai berikut:

“(1) Dalam hal timbul sengketa, pemohon harus memberitahukan dengan surat tercatat, telegram, teleks, faksimili, e-mail atau dengan buku



ekspedisi kepada Termohon bahwa syarat arbitrase yang diadakan oleh Pemohon atau Termohon berlaku;

(2) Surat pemberitahuan untuk mengadakan arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memuat dengan jelas:

- a. ...;
- b. penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitrase yang berlaku;
- c. perjanjian atau masalah yang menjadi sengketa;
- d. dasar tuntutan dan jumlah yang dituntut, apabila ada;
- e. cara penyelesaian yang dikehendaki; dan;
- f. perjanjian yang diadakan oleh para pihak tentang jumlah arbiter atau apabila tidak pernah diadakan perjanjian semacam itu, Pemohon dapat mengajukan usul tentang jumlah arbiter yang dikehendaki dalam jumlah ganjil”;

37. Intinya adalah bahwa ketika pemohon dalam *Arbitrase SIAC* mengajukan gugatan arbitrase di SIAC dengan melampirkan perjanjian yang memuat Klausula Arbitrase, pada saat pemanggilan para pihak yang bersengketa, pada saat pemeriksaan dan sebelum SIAC mengeluarkan *Interim Award*, eksistensi Klausula Arbitrase dalam suatu perjanjian sudah tidak menjadi persoalan. Atau dengan perkataan lain, proses arbitrase itu sendiri merupakan bukti sempurna (*prima facie evidence*) tentang Klausula Arbitrase;

38. Dalam perkara ini dan terkait dengan eksepsi kewenangan *Arbitrase SIAC*;

- a. Telah terjadi perkara arbitrase antara Pemohon dan Termohon di *Arbitrase SIAC* di Singapura, yang diajukan oleh Pemohon melawan Termohon sehubungan perjanjian sewa-menyewa sebagaimana terbukti dari bukti T-1 sampai dengan bukti 4;

- b. Pemeriksaan arbitrase tersebut telah berlangsung, dimana Pemberitahuan Arbitrase (*Notice of Arbitration*) telah disampaikan kepada Termohon. Pemberitahuan Arbitrase (*Notice of Arbitration*) dilampirkan sebagai lampiran 5 dan lampiran 6;

Pada butir 5 Lampiran 3, secara khusus perjanjian sewa menyewa yang memuat klausula disebutkan dan diberi tanda dengan Tab A dalam Pemberitahuan Arbitrase (*Notice of Arbitration*) tersebut, serta Pasal 14 dari Perjanjian Sewa Menyewa yang memuat Klausula Arbitrase dikutip dalam butir 7 Pemberitahuan Arbitrase (*Notice of Arbitration*);

- c. SIAC telah mengeluarkan *interim award* sebagaimana terbukti dari bukti T-3, dan terjemahan resminya dalam bukti T-4, yang pada intinya “memerintahkan Termohon mencegah untuk melanjutkan gugatan di



Pengadilan Negeri Denpasar dan mewajibkan kepada Termohon untuk melakukan segala upaya untuk menghentikan gugatan Perdata tersebut sampai adanya putusan perkara dari *Arbitrase SIAC* tersebut”;

- d. Bahkan pengadilan di Inggris telah mengeluarkan Putusan yang menghukum Termohon apabila Termohon lalai mematuhi *Interim Award* dari SIAC yang terbukti dari bukti T-6. Lampiran 7;

Terjemahan resmi dari bukti T-6 dilampirkan sebagai Lampiran 8;

- e. Dalam butir 12 dari T-3, *Arbitrase SIAC* secara khusus telah mengutip ketentuan Klausula Arbitrase yang dimuat dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, yang dikutip sebagai berikut:

“12. The Lease Agreement contains an agreement to arbitrate found in Article 14 of the Lease Agreement, which provides as follows:

“Article 14;

ARBITRATION;

14.1. Any dispute between the Parties arising out of this Agreement or any of the related agreements which cannot first be settled by the President Directors of the LESSOR and the LESSEE within ninety (90) days of either Party requesting in writing a meeting to settle the relevant dispute, shall be submitted to binding arbitration in Singapore at the Singapore International Arbitration Center (“SIAC”) or elsewhere as agreed by the Parties under the rules for Arbitration of the SIAC In force at such time and In accordance with the provision of this Article 14. The arbitration panel shall consist of three (3) arbitrators, one (1) chosen by the complainant, one (1) chosen by the respondent and a chairman chosen by the arbitrators named by the complainant and the respondent;

14.2. The Parties expressly agree that:

- (a) the arbitration tribunal shall decide the matter as expeditiously as possible, and the arbitration shall be complete and the decision issued by the arbitrators no later than twelve (12) months after the date of commencement of the arbitration proceedings (being the date of service of the complaint by the party initiating the arbitration), unless the arbitration panel finds good cause to permit an extension of the time for completion;*
- (b) the arbitrators shall only reach their decision by applying*



strict rules of law to the facts and shall not purport to resolve any dispute ex aequo et bono;

- (c) the arbitration shall be conducted in the English language;*
- (d) any decision of the arbitration tribunal shall be final, binding and incontestable and no Party shall dispute or question the decision of the arbitration tribunal before any judicial authority in the Republic of Indonesia or elsewhere;*
- (e) each Party shall bear the expenses, such as traveling, meals and lodging expenses, which It incurs in connection with the arbitration. The fees and expenses of the arbitrating entity and other related expenses shall be borne by the losing Party unless otherwise determined by the arbitrating entity;*

14.3. Pending the submission to arbitration and thereafter until the arbitration tribunal issues its decision, each Party shall, except in the event of expiration, termination or failure by any of the other Parties to obey or comply with a specific order or decision of the arbitration tribunal, continue to perform all of its obligations under this Agreement without prejudice to a final adjustment in accordance with the said award”;

Terjemahan tersumpah dalam bukti T-4:

“12. Perjanjian sewa ini berisikan sebuah persetujuan yang dapat diarbitrasikan yang terdapat dalam Pasal 14 Perjanjian Sewa dimaksud yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 14”;

ARBITRASI:

14.1. Perselisihan yang timbul diantara para pihak yang muncul dari Perjanjian ini atau perjanjian lain yang terkait yang tidak dapat diselesaikan oleh Para Presiden Direktur pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam waktu sembilan puluh (90) hari sejak salah satu pihak mengajukan permintaan pertemuan secara tertulis untuk menyelesaikan perselisihan yang terkait, wajib diajukan ke lembaga arbitrase di Singapura yang bersifat mengikat, di *Singapore International Arbitration Center* (“SIAC”) atau tempat lain sebagaimana disetujui oleh Para Pihak berdasarkan *Rules for Arbitration of SIAC* yang berlaku pada saat tersebut dan menurut ketentuan-ketentuan

Hal. 47 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



dalam Pasal 14 ini. Dewan arbitrase akan terdiri dari tiga (3) orang arbitrator, satu (1) arbitrator orang ditunjuk oleh Pemohon, satu (1) orang arbitrator dipilih oleh Para Termohon dan satu (1) orang arbitrator lagi dipilih oleh para arbitrator yang dipilih oleh Pemohon dan Para Termohon;

14.2. Para pihak secara nyata telah setuju, bahwa:

- (a) Sidang arbitrase akan memutuskan perkara secepat mungkin, dan arbitrase akan diselesaikan dan keputusan yang dikeluarkan oleh para arbitrator tidak lebih daripada dua belas (12) bulan setelah tanggal permulaan gugatan arbitrase (yang merupakan tanggal pengajuan pengaduan oleh pihak yang memulai arbitrase), kecuali jika dewan arbitrase mendapatkan alasan yang patut untuk memperpanjang waktu penyelesaiannya;
- (b) Para arbitrator hanya akan mencapai keputusan mereka dengan menerapkan peraturan-peraturan hukum yang ketat atas fakta-fakta dan tidak akan berupaya untuk menyelesaikan perselisihan berdasarkan prinsip *ex arbitrator daruratquo at bono*;
- (c) Arbitrase akan dilaksanakan dalam bahasa Inggris;
- (d) Keputusan dari sidang arbitrase bersifat tidak dapat diganggu gugat, mengikat dan pihak manapun tidak boleh mempertengkarkan atau mempertanyakan keputusan sidang arbitrase dihadapan pihak berwenang hukum manapun di Republik Indonesia atau di tempat lain;
- (e) Masing-masing pihak wajib menanggung biaya, seperti biaya perjalanan, makan, dan penginapan, yang timbul sehubungan dengan arbitrase tersebut. Biaya dan ongkos pihak yang mengajukan arbitrase serta biaya-biaya terkait lainnya wajib ditanggung oleh pihak yang kalah, kecuali jika ditentukan lain oleh pihak yang mengajukan arbitrase;

14.3. Sebelum dan sesudah penyerahan arbitrase dan sesudahnya hingga sidang arbitrase mengeluarkan keputusannya, masing-masing Pihak wajib untuk menjalankan semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian tanpa merugikan penyesuaian akhir menurut kemenangan perkara arbitrase, kecuali karena habis masa berlaku, pengakhiran atau kegagalan pihak lain untuk



mematuhi atau menuruti suatu keputusan atau perintah dari sidang arbitrase”;

- f. Bukti-bukti di atas membuktikan dengan sempurna tentang klausula arbitrase yang disepakati para pihak di dalam perjanjian sewa-menyewa, dan tentu saja, sebelum semua hal-hal tersebut di atas terjadi dan sebelum *interim award* dikeluarkan oleh Arbitrase Siac, Arbitrase Siac telah menerima dan membaca serta memastikan eksistensi klausula arbitrase dalam perjanjian sewa-menyewa;

39. Dengan demikian, proses arbitrase itu sendiri sebagaimana telah diuraikan di atas telah membuktikan dengan sempurna tentang ketentuan klausula arbitrase yang dimuat dalam perjanjian sewa-menyewa, sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang meragukan eksistensi klausula arbitrase dalam perjanjian sewa-menyewa sangat tidak beralasan dan telah salah menerapkan hukum pembuktian;

40. Tampaknya, *Judex Facti* tidak menghormati Arbitrase SIAC, sikap mana bertentangan dengan hukum Indonesia. Dengan meratifikasi *Convention on the Enforcement and Recognition of Foreign Arbitral Award 1958* tanggal 10 Juni 1958 (sering disebut “Konvensi New York 1958”) berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1981, tanggal 5 Agustus 1981, konsekuensinya adalah bahwa Negara Republik Indonesia terikat pada isi Konvensi New York dan merupakan norma hukum yang berlaku di Indonesia. Hal ini telah dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 64 K/Pdt.Sus/2010, tanggal 26 April 2010, yang mempertimbangkan sebagai berikut:

- “- Bahwa *Judex Facti* dengan mengambil Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1/Banding/Wasit/Int/2002, tanggal 8 Maret 2004 memutuskan: “bahwa Arbitrase Internasional, Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 hanya mengatur pada Pasal 65 sampai dengan 69 yang selain mengatur syarat-syarat dapat diterima dan dilaksanakan suatu putusan Arbitrase Internasional di Indonesia juga mengatur permohonan pelaksanaan Putusan tersebut. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus permohonan gugatan permohonan Arbitrase Internasional yang diajukan oleh Pemohon;
- Bahwa Konvensi New York 1958 yang telah diratifikasi oleh Kepres Nomor 34 Tahun 1981 yang karenanya telah menjadi norma hukum nasional telah menentukan bahwa pembatalan Putusan Arbitrase hanya

Hal. 49 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



dapat dilakukan oleh Badan Peradilan di negara atau hukum dimana putusan tersebut diberikan”;

41. Undang-Undang Arbitrase mengakui prosedur, peraturan dan acara dari lembaga arbitrase internasional yang dipilih oleh para pihak. Hal ini ditentukan dalam Pasal 34 Undang Undang Arbitrase, yang dikutip:

“(1) Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga arbitrase nasional atau internasional berdasarkan kesepakatan para pihak;

(2) Penyelesaian sengketa melalui arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan menurut peraturan dan acara dari lembaga yang dipilih, kecuali ditetapkan lain oleh para pihak”;

Dengan demikian, Negara Republik Indonesia mengakui dan menghormati produk-produk hukum yang dikeluarkan arbitrase, baik arbitrase nasional maupun Internasional;

42. Selanjutnya, ketentuan-ketentuan hukum Indonesia mengakui dan menghormati putusan arbitrase Internasional seperti halnya *Arbitrase SIAC*. Pengakuan dan penghormatan tersebut telah ditentukan secara tegas dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 69 Undang Undang Arbitrase, sehingga tidak ada alasan untuk meragukan produk-produk hukum yang dikeluarkan arbitrase Internasional (*casu quo Arbitrase SIAC*);

43. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas membuktikan bahwa seharusnya *Judex Facti* mempercayai dan menghormati produk-produk hukum *Arbitrase SIAC* dan rujukan atau ketentuan Klausula Arbitrase yang telah dimuat dalam bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 yang telah diajukan oleh Pemohon dalam persidangan sebagai bukti-bukti untuk membuktikan klausula arbitrase dalam perjanjian sewa-menyewa sehubungan dengan perkara perdata *a quo*;

Dengan demikian, Putusan *Judex Facti* yang tidak menghargai bukti T-1 sampai dengan dan T-6 yang membuktikan klausula arbitrase dalam perjanjian sewa-menyewa telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum;

E. Pertimbangan *Judex Facti* tentang *testimonium de auditu* merupakan kekeliruan hukum yang nyata dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan *Judex Facti* tidak menghormati arbitrase internasional;

44. Pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusannya pada halaman 54 (lima puluh empat) alinea 3 yang menyatakan bahwa “bukti tertulis berupa T- 1 sampai dengan T- 6” yang diajukan Pemohon semula Terbanding/Tergugat dalam



perkara *a quo* bersifat hanya berupa pendapat dan pertimbangan dari “SIAC” dan tidak dapat dihargai sebagai alat bukti, karena sifatnya hanya sebagai “*testimonium de auditu*” adalah jelas-jelas merupakan kekeliruan hukum yang nyata dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pertimbangan yang demikian jelas dibuat-dibuat dengan tujuan seakan-akan pertimbangan *Judex Facti* sesuai dengan hukum pembuktian;

45. Persoalan tentang *testimonium de auditu* selalu dihubungkan dengan keterangan saksi di persidangan, namun hal ini tidak terkait dengan putusan lembaga pemutus seperti halnya dengan arbitrase;

46. Sedangkan pengertian atau *de auditu* *verklaring* atau *hearsay evidence* (*Inggris*) adalah keterangan yang hanya mendengar saja atau penyaksian yang menurut kata orang atau keterangan dari tangan kedua (lihat Marjan n e Termorshuizen, *Kamus Hukum Bahasa Belanda Indonesia*, halaman 418). Wikipedia, menyebutnya sebagai kesaksian berdasarkan desas-desus;

47. Pengertian “*Testimonium De Auditu*” menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. adalah keterangan seorang saksi yang diperolehnya dari pihak ketiga. Jadi saksi yang bersangkutan tidak memiliki pengetahuan, penglihatan dan pendengaran secara langsung terhadap pokok perkara dan hanya memperolehnya dari orang lain (*vide* Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 170);

M. Yahya Harahap, menjelaskan yang dimaksud “*Testimonium De Auditu*” adalah keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya (*vide* M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005);

Prof. R. Subekti, S.H., memberikan pengertian “*Testimonium De Auditu*” sebagai kesaksian yang diperoleh secara tidak langsung dengan melihat, mendengar dan mengalami sendiri melainkan melalui orang lain dengan menamakannya sebagai “kesaksian dari pendengaran” (*vide* Prof. R. Subekti, S.H., *Hukum Pembuktian*, Cetakan Kesebelas, PT Pradnya Paraminta, halaman 42);

48. Substansi pengertian *Testimonium De Auditu* dari para sarjana hukum adalah bahwa keterangan seorang saksi tentang terjadinya suatu peristiwa yang tidak didasarkan atas pengetahuan, pendengaran atau penglihatannya secara langsung, akan tetapi memperolehnya dari orang lain (*hearsay*). Padahal, persoalan tentang *Testimonium De Auditu* tidak relevan dalam perkara ini, karena bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 adalah bukti-bukti



tertulis yang dikeluarkan oleh pihak-pihak yang berwenang dalam jabatannya dan dalam kapasitasnya masing-masing. bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 bukan keterangan lisan dari saksi, dan oleh karena itu, *Testimonium De Audit* tidak relevan sama sekali dalam perkara ini;

49. Dengan demikian, pertimbangan *Judex Facti* tentang "*testimonium de auditu*" adalah jelas-jelas merupakan kekeliruan hukum yang nyata dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

50. Selanjutnya, *Judex Facti* tidak menghargai bukti-bukti surat yang diajukan Pemohon yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 sebagai alat bukti yang dianggapnya sebagai "*testimonium de auditu*" karena berasal dari lembaga peradilan dan arbitrase luar negeri. *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum yang tidak menghargai produk-produk Arbitrase SIAC dan rujukan atau ketentuan Klausula Arbitrase yang telah dimuat dalam bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 yang telah diajukan oleh Pemohon dalam persidangan sebagai bukti-bukti untuk membuktikan klausula arbitrase dalam perjanjian sewa-menyewa sehubungan dengan perkara perdata *a quo*;

51. Kembali kami menyampaikan bahwa dengan meratifikasi Konvensi New York berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1981 tanggal 5 Agustus 1981, konsekuensinya adalah bahwa Negara Republik Indonesia terikat pada isi Konvensi New York dan merupakan norma hukum yang berlaku di Indonesia. Hal ini telah dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 64 K/Pdt.Sus/2010, tanggal 26 April 2010, yang mempertimbangkan sebagai berikut:

- bahwa *Judex Facti* dengan mengambil Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1/Banding/Wasit/Int/2002, tanggal 8 Maret 2004 memutuskan: "bahwa Arbitrase Internasional, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 hanya mengatur pada Pasal 65 sampai dengan 69 yang selain mengatur syarat-syarat dapat diterima dan dilaksanakan suatu putusan Arbitrase Internasional di Indonesia juga mengatur permohonan pelaksanaan Putusan tersebut. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus permohonan gugatan permohonan Arbitrase Internasional yang diajukan oleh Pemohon;
- Bahwa Konvensi New York 1958 yang telah diratifikasi oleh Kepres Nomor 34 Tahun 1981 yang karenanya telah menjadi norma hukum nasional telah menentukan bahwa pembatalan Putusan Arbitrase hanya

Hal. 52 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



dapat dilakukan oleh Badan Peradilan di negara atau hukum dimana putusan tersebut diberikan”;

52. Dalam pertimbangan Putusannya pada halaman 55 (lima puluh lima) sampai dengan halaman 56 (lima puluh enam) putusan *a quo*, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, yang dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, demikian pula dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bila *petitum* gugatan nomor 2 dari Pembanding semula Penggugat yang memohon agar “Perjanjian 30 - 4 - 2003” dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dikaitkan dengan bunyi Pasal 14.1 perjanjian 30 - 4 - 2003, maka persengketaan dalam perkara *a quo* termasuk sebagaimana dalam klausula Pasal 14.1 “Perjanjian 30 - 4 - 2003” adalah pertimbangan hukum yang keliru dan terlalu sumir, karena masih perlu dipertimbangkan lebih jauh:

- Apakah sengketa tentang sah tidak (batal demi hukum) nya “Perjanjian 30 - 4 - 2003” termasuk menjadi kewenangan dari “SIAC” berdasarkan Pasal 14.1 “Perjanjian 30 - 4 - 2003”, atau kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadilinya ? Dan hukum apakah yang dipergunakan untuk memeriksa dan mengadili tentang sah tidaknya (batal demi hukum)-nya “Perjanjian 30 - 4 - 2003” tersebut?;

53. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* tersebut adalah pertimbangan yang tidak jelas, keliru atau salah menerapkan hukum dan tidak memperhatikan secara mendalam ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Arbitrase dengan alasan yang diuraikan di bawah ini;

54. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut tidak jelas dasar dan landasan yuridisnya serta hanya bersifat pertanyaan semata;

55. Dalam *Judex Facti* ragu-ragu, seharusnya *Judex Facti* mengambil sikap dan terikat pada asas-asas hukum yang bersifat universal dan diterapkan oleh negara-negara yang beradab (*civilized nations*), yaitu:

- a. Dalam perkara perdata, hakim terikat pada peristiwa yang diajukan oleh para pihak. Asas hukum dikenal dengan asas *secundum allegata iudicare*; Dalam perkara ini, Termohon tidak membantah keberadaan Perjanjian Sewa-Menyewa yang memuat Klausula Arbitrase dalam Pasal 14. Terlebih lagi, dasar gugatan Termohon adalah Perjanjian Sewa-Menyewa yang memuat Klausula Arbitrase dalam Pasal 14, sehingga Termohon telah mengakui keberadaan Perjanjian Sewa-Menyewa yang memuat Klausula Arbitrase dalam Pasal 14, dan oleh karena itu, *Judex Facti* terikat pada pengakuan

Hal. 53 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon, dimana pengakuan tersebut sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dalam bukti T-1 sampai dengan bukti T-6;

- b. Mengeluarkan putusan yang menguntungkan terdakwa (dalam hal ini Pemohon sebagai Tergugat). Asas ini dikenal dengan asas *in dubio pro reo*;

Judex Facti seharusnya mengeluarkan putusan yang membebaskan Pemohon dari tuntutan ganti rugi dengan memutuskan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, seperti halnya dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar;

56. Di samping itu, ketentuan Pasal 3 jo. Pasal 10 huruf (f) dan huruf (h) jo.

Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Arbitrase telah menegaskan:

Pasal 3 Undang Undang Arbitrase:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase”;

Pasal 10 Undang-Undang Arbitrase:

“Suatu perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan sebagaimana tersebut di bawah ini:

f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok;

h. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok;”

Pasal 11 Undang Undang Arbitrase:

“(1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri;

(2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini”;

57. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, secara prinsip

dan mendasar terhadap setiap sengketa yang telah terikat oleh “Perjanjian Arbitrase”, maka penyelesaiannya secara absolut menjadi kewenangan lembaga Arbitrase cq. para Arbiter yang telah ditunjuk (*vide* Prof. DR. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., *Hukum Arbitrase Bidang Perdata*, CV. Aswaja Pressindo, Cet. III, 2013, halaman 15) *in casu* lembaga Arbitrase SIAC, tanpa pengecualian termasuk sengketa “atas adanya permohonan pembatalan (batal demi hukum) suatu perjanjian, bahkan perjanjian Arbitrase tetap berlaku dan tidak menjadi batal meskipun disebabkan “batalnya perjanjian pokoknya” sesuai dengan Pasal 10 huruf (f) Undang Undang Arbitrase;

Hal. 54 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



Bahkan Harifin Tumpa, mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia menegaskan bahwa “jika di dalam perjanjian terdapat klausula Arbitrase, maka pengadilan lain tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut, Undang-undang Arbitrase diberlakukan untuk menjamin kepastian hukum”;

58. Sehingga sudah tepat dan benar pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar dalam amar putusan selanya yang menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena secara kompetensi absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Sebaliknya, pertimbangan *Judex Facti* yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo* dan menyatakan bahwa “Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*” adalah pertimbangan yang nyata-nyata keliru dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

59. Selanjutnya, dalam pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* pada halaman 55 alinea ke 4 dan pada halaman 56 alinea ke 1 dan ke 2 yang menguraikan:

“Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi dalam mempertimbangkan eksepsi Terbanding semula Tergugat tentang kompetensi absolut dari “SIAC” untuk menangani sengketa Perjanjian 30 - 4 - 2003 berdasarkan Pasal 14.1 “Perjanjian “ 30 - 4 - 2003” masih harus dibuktikan lagi terutama dengan bukti surat yang amat penting yaitu berupa “Perjanjian 30 - 4 - 2003” itu sendiri, yang justru tidak diajukan atau dilampirkan sebagai bukti;

“Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi tentang kompetensi absolut berdasarkan “klausula pilihan hukum pada Pasal 14.1” perjanjian 30 - 4 - 2003 tidak dapat dibuktikan, maka eksepsi tersebut seharusnya ditolak dan dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menerima keberatan dari Pemanding semula Penggugat yang dikemukakan di dalam memori bandingnya serta menolak tanggapan dari Terbanding semula Tergugat yang dikemukakan dalam Kontra Memori bandingnya, karena Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan tentang kompetensi absolut dari SIAC untuk menangani sengketa tentang “Perjanjian 30-4-2003 berdasarkan pada Pasal 14.1” perjanjian 30-4-2003;

Menimbang bahwa dengan ditolaknya eksepsi tentang kompetensi absolut berdasarkan klausula pilhan hukum Pasal 14.1 “perjanjian 30 - 4 - 2003, maka berarti Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps”;

60. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* tersebut yang seakan-akan mempertanyakan dan meragukan kebenaran adanya Klausula Arbitrase

Hal. 55 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



dalam ketentuan Pasal 14.1 Perjanjian Sewa-Menyewa serta mengabaikan fakta dan bukti-bukti lain baik yang tertuang di dalam surat jawab menjawab dalam perkara *a quo* maupun terhadap bukti-bukti tertulis (surat) berupa bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 yang diajukan Pemohon semula Terbanding/Tergugat dan secara serta merta menyimpulkan bahwa “dalil eksepsi Pemohon tentang kompetensi absolut berdasarkan klausula pilihan hukum pada Pasal 14.1 Perjanjian Sewa-Menyewa tidak dapat dibuktikan adalah pertimbangan hukum yang keliru atau salah dalam menerapkan ketentuan hukum dengan alasan-alasan di bawah ini;

61. Mohon perhatian hakim *Judex Juris*, yang menjadi sengketa dalam pokok perkara gugatan Pemohon semula Pembanding/Penggugat adalah mengenai sengketa atas adanya Perjanjian Sewa-Menyewa, yang di dalamnya memuat ketentuan Klausula Arbitrase. Hal tersebut tertuang pada Bagian Arbitrase “Pasal 14.1. Perjanjian Sewa-Menyewa”. Sedangkan dalih pembatalan perjanjian/batal demi hukum dari gugatan Termohon semula Pembanding/Penggugat hanyalah dalih yang dicari-cari Termohon akibat dilanggarnya isi Perjanjian Sewa-Menyewa oleh Termohon. Faktanya Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut telah berjalan selama kurang lebih 8 (delapan) tahun, sehingga diajukannya gugatan oleh Termohon tersebut juga telah membuktikan bahwa Termohon tidak membantah dan telah mengakui adanya perjanjian sewa-menyewa tersebut beserta klausula arbitrase yang dimuat di dalamnya;
62. Bahwa Termohon semula Pembanding/Penggugat selama berlangsungnya proses pemeriksaan perkara *a quo* baik secara lisan maupun tertulis di dalam jawab-menjawab gugatan sama sekali tidak membantah dalil-dalil eksepsi Pemohon mengenai “keberadaan klausula arbitrase” dalam Perjanjian Sewa-Menyewa sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 14.1 Perjanjian Sewa-Menyewa pada bagian Arbitrase (*vide* Gugatan maupun Replik Termohon). Hal tersebut berarti mengenai keberadaan klausula Arbitrase di dalam perjanjian sewa-menyewa benar-benar diakui Termohon;
63. Adanya bukti tertulis yang diajukan Pemohon semula Terbanding/Tergugat berupa bukti T-1 sampai dengan bukti T-6 bukti yang merupakan bukti otentik dengan tanda bukti T-1 dan bukti T-2 (terjemahan bukti T-1), bukti T-3 beserta bukti T-4 (terjemahan dari bukti T-3), bukti T-5 dan bukti T-6 (*vide* halaman 53 Putusan *Judex Facti*) adalah merupakan alat bukti yang sah karena telah memenuhi persyaratan formil sebagai alat (*bewijsmiddel*)



sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg;

64. Bukti-bukti tersebut dengan jelas telah menunjukkan adanya “klausula arbitrase” dalam perjanjian sewa-menyewa. Dengan demikian Pemohon telah mampu membuktikan dalil eksepsi Pemohon tentang kewenangan/kompetensi absolut *Arbitrase SIAC* berdasarkan klausula pilihan hukum pada Pasal 14.1 Perjanjian. Dengan demikian, *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan dan salah menerapkan hukum yang berlaku sehubungan dengan pertimbangannya, yang menyatakan:

“Menimbang bahwa oleh karena dalil eksepsi tentang kompetensi absolut berdasarkan “klausula pilihan hukum pada Pasal 14.1” perjanjian 30 - 4 - 2003 tidak dapat dibuktikan, maka eksepsi tersebut seharusnya ditolak dan dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menerima keberatan dari Pembanding semula Penggugat yang dikemukakan di dalam memori bandingnya serta menolak tanggapan dari Terbanding semula Tergugat yang dikemukakan dalam kontra memori bandingnya, karena Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan tentang kompetensi absolut dari SIAC untuk menangani sengketa tentang “Perjanjian 30 - 4 - 2003” berdasarkan pada Pasal 14.1 Perjanjian 30 - 4 - 2003;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pemohon Kasasi telah menerima risalah pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut pada tanggal 25 November 2014;
2. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2014 Pemohon Kasasi telah pula mengajukan dan menandatangani risalah pernyataan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut di atas, sehingga Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut tata cara serta persyaratan sebagaimana diperkenankan menurut undang-undang, maka dengan demikian Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi haruslah dinyatakan dapat diterima;
3. Bahwa Pemohon Kasasi dahulunya adalah selaku Penggugat Intervensi/Turut Terbanding dalam perkara *a quo*. Tampilnya Pemohon Kasasi sebagai Penggugat Intervensi/Turut Terbanding dalam perkara *a quo* karena dalam gugatan Termohon Kasasi yang dahulunya selaku Penggugat Asal/Pembanding telah merugikan pihak Pemohon Kasasi dimana Termohon Kasasi dalam *posita* gugatan mendalilkan:

Posita Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asal Point 14:

“Bahwa agar pemenuhan tuntutan kami dapat direalisasikan dan tuntutan kami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menjadi sekedar ilusi, maka kiranya tidak berlebihan apabila pengadilan meletakkan sita atas aset Tergugat berupa Hotel yang dikenal bernama Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu Jimbaran, Badung yang batas-batasnya akan kami uraikan/terangkan dalam persidangan”;

Petitem Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asal point 4:

“Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan serta aset Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar adalah sah dan berharga;

Bahwa atas dalil dan *petitum* gugatan Termohon Kasasi di atas Pemohon Kasasi sangat keberatan dan merasa dirugikan dan Pemohon Kasasi menganggap dalil dan *petitum* gugatan tersebut adalah dalil gugatan *error in objecto*;

Bahwa tidak berdasarkan hukum dan sangat keliru apabila aset milik pribadi Pemohon Kasasi dimohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) untuk pemenuhan kerugian berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi karena alasan hukum sebagai berikut:

- Berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003 Pemohon Kasasi sama sekali tidak ada hubungan hukum dalam sengketa perkara *a quo* antara Ade Chaerani Nur Safitri selaku Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan Perseroan Terbatas (PT) Bali Resort & Leisure (PT Bali Resort & Leisure Co. Ltd. selaku Turut Termohon Kasasi – Dahulu Tergugat/Terbanding;
- Kerugian yang diderita oleh Termohon Kasasi sama sekali bukan disebabkan/ditimbulkan oleh perbuatan hukum Pemohon Kasasi dan Aset milik Pemohon Kasasi berupa Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung sama sekali tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2003 yang dibuat oleh dan antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi;
- Aset tanah berikut segala yang berdiri di atasnya yang selanjutnya dikenal dengan Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung yang dimohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Termohon Kasasi adalah bukan milik sah Turut Termohon Kasasi tetapi adalah milik sah Pemohon Kasasi sesuai dengan Sertifikat:

Hal. 58 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 515/Desa Jimbaran, luas 12.500 meter persegi, Surat Ukur Nomor 7982;1987, tercatat atas nama Pemohon Kasasi, dan;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Desa Jimbaran, Surat Ukur Nomor 7676/1988, luas 1.400 meter persegi tercatat atas nama Pemohon Kasasi;

Maka apabila Termohon Kasasi memohon meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang yang bukan milik Turut Termohon Kasasi maka hak tersebut bertentangan dengan prinsi-prinsip dan tujuan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu bahwa Barang yang disita secara *conservatoir* adalah barang bergerak dan tidak bergerak Milik Tergugat (Pasal 227 HIR) yang dalam hal ini Tergugat adalah Turut Termohon Kasasi;

- Bahwa penguasaan sebagian tanah dan bangunan Jimbaran Puri Bali Hotel yang terletak di Jalan Uluwatu, Jimbaran, Badung milik Pemohon Kasasi oleh Turut Termohon Kasasi adalah Berdasarkan Hak Sewa dengan jangka waktu tertentu;

Permohonan terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kepemilikan hak milik orang lain (pihak ketiga) yang tidak ada hubungannya dalam perkara *a quo* sama sekali tidak dibenarkan dan tidak memiliki dasar hukum;

Bahwa Yahya Harahap berpendapat bahwa dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (*party contract*) yang digariskan Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ("Kitab Undang Undang Hukum Perdata") yang menegaskan: perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas patutlah gugatan Termohon Kasasi dinyatakan *error in objecto* dan oleh karenanya secara hukum gugatan haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa sekalipun gugatan Termohon Kasasi telah diputus sebelum pokok perkara Pemohon Kasasi diperiksa dan diadili namun Pemohon Kasasi tetap mengajukan keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS., tanggal 16 Oktober 2014 yang telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau melanggar

Hal. 59 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa Pemohon Kasasi pada pokoknya berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 adalah telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah tepat dalam mendudukan ketentuan hukum arbitrase yang berlaku sehingga pada nantinya perkara *a quo* tidak terjadi tumpang tindih antara putusan arbitrase dan putusan pengadilan yang akan menjadi preseden buruk bagi penegakan hukum khususnya terkait dengan perjanjian yang telah dilengkapi dengan perjanjian arbitrase seperti yang baru-baru ini terjadi yakni perkara antara PT Berkah Karya dengan PT Media Nusantara Citra Tbk (MNCN) terkait dengan kepemilikan saham PT Cipta Televisi Pendidikan Indonesia (TPI);

Kesalahan dan kekeliruan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar dalam menerapkan hukum tersebut dapat Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 50 paragraf 4 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa sedangkan putusan sela dalam perkara *a quo* yang mengabulkan eksepsi dari Terbanding semula Tergugat merupakan putusan akhir, sehingga dapat dimintakan banding, hal ini sesuai pula dengan pengaturan dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura yang menurut Pengadilan Tinggi dapat dipedomani juga sebagai Hukum Acara Banding di Pengadilan Tinggi Bali, yaitu Pasal 9 ayat (1) nya yang menyatakan:

Dari putusan pengadilan yang bukan putusan penghabisan, dapat diminta pemeriksaan ulangan hanya bersama-sama dengan putusan penghabisan;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas jelas adalah pertimbangan yang keliru mencermati, memeriksa dan menafsirkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo* yang sama sekali tidak ada dasar pertimbangannya, mengapa putusan sela yang diputus Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 dianggap sebagai putusan akhir ?, padahal jelas putusan tersebut di putus sebelum pokok perkara diperiksa dan pemeriksaan di pengadilan hanya baru sampai pada jawab menjawab diikuti pembuktian alat bukti surat awal atas

Hal. 60 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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

eksepsi kompetensi absolute yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi;

Artinya bahwa selama pokok perkara belum diperiksa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 belum merupakan/dikategorikan putusan akhir dan terlebih lagi terdapat pihak ketiga yakni Termohon Kasasi sendiri telah mengajukan gugatan intervensi kepada pihak Termohon Kasasi yang harusnya juga diperiksa, diadili dan diputus pokok perkaranya;

Sehingga akan sangat tidak adil bagi Pemohon Kasasi apabila Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 dianggap sebagai putusan akhir;

Bahwa apabila putusan yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 dianggap sebagai putusan akhir mengapa amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar justru memutuskan :

Memerintahkan Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili pokok perkara dan dalil-dalil eksepsi yang lain dari Terbanding semula Tergugat bersama-sama dengan pokok perkara;

Bahwa amar putusan tersebut di atas justru membuktikan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 adalah bukan putusan akhir tetapi adalah putusan sela yang masih dimungkinkan adanya pemeriksaan pokok perkara apabila ternyata putusan sela atas kompetensi absolute dinyatakan dibatalkan dan putusan sela tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa mengutip pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku *Hukum Acara Perdata*, (penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2005), halaman 429 menyatakan berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, dan menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri yang dapat dibanding adalah hanya-putusan akhir. Sedangkan yang bukan putusan akhir, seperti putusan sela hanya dapat dimintakan banding bersama-sama dengan putusan akhir. Oleh karena itu, terhadap putusan sela yang dijatuhkan terhadap eksepsi kompetensi, tidak dapat diajukan banding secara tersendiri;

Lebih lanjut ditegaskan, bahwa dalam Pasal 136 HIR, putusan penolakan eksepsi kompetensi adalah putusan sela yang tidak dapat dibanding tersendiri, tetapi harus diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Dan ketentuan Pasal 136 HIR tersebut menyatakan :

Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal

Hal. 61 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 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)



hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara. (Rv. 135 dan seterusnya HIR. 133 dan seterusnya);

Maka Doktrin dan ketentuan hukum tersebut apabila ditelaah menjadi:

- Apabila eksepsi (termasuk eksepsi kompetensi absolute) ditolak maka perkara tersebut dilanjutkan kedalam pemeriksaan pokok perkara selanjutnya diputus sebagai putusan akhir dan putusan akhir yang di dalamnya termasuk pula ditolaknya eksepsi tersebut dapat dilakukan upaya hukum banding;
- Apabila eksepsi (termasuk eksepsi kompetensi absolute) diterima melalui putusan sela maka pemeriksaan pokok perkara tidak dilanjutkan dan putusan sela tersebut tidak dapat dimintakan banding;

Dari pendapat dan ketentuan hukum tersebut di atas telah amat jelas pemilahan putusan akhir dan putusan sela yang dapat diajukan banding atau tidak. Sehingga sangat tidak tepat pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dalam pertimbangannya yang menyatakan:

Karena yang dimaksudkan dengan putusan sela (termasuk putusan atas eksepsi kompetensi absolute) yang tidak dapat dimintakan banding terpisah disini adalah putusan yang menolak eksepsi kompetensi dan menyatakan pengadilan berwenang mengadili serta melanjutkan pemeriksaan pokok perkara, sehingga banding terhadapnya akan dimintakan bersama-sama dengan banding terhadap putusan akhir atas pokok perkara. (*vide* putusan halaman 50. Paragraf 3);

Dengan demikian berdasarkan uraian keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS., tanggal 16 Oktober 2014 haruslah batal demi hukum;

2. Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum, dan proses jawab menjawab antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi Pemohon Kasasi berpendapat bahwa apabila dilihat secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi (bukti T-1 sampai dengan bukti T-6) maka sangat jelas perkara *a quo* bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena para pihak telah menuangkan perjanjian arbitrase ke dalam Perjanjian Sewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 Maret 2003. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata maka Termohon kasasi dan Turut Termohon Kasasi dengan ikhtikad baik

Hal. 62 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus tunduk kepada Perjanjian Sewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 Maret 2003 tersebut;

Bahwa terkait dengan adanya perjanjian arbitrase hukum Indonesia telah mengaturnya dengan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai berikut:

1. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1981, dimana berdasarkan Keputusan Presiden tersebut Pemerintah Indonesia telah mengesahkan (meratifikasi) "*Convention On the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral - Awards*" disingkat New York Convention (1958) yaitu konvensi Tentang Pengakuan Dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Luar Negeri yang diadakan pada tanggal 10 Juni 1958 di New York yang diprakarsai oleh PBB;
2. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 tahun 1990. Selanjutnya dengan disahkan dan diratifikasinya Konvensi New York Oleh Negara Indonesia berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1958 tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) tentang Tata Cara Pelaksanaan Putusan Arbitrase Asing pada tanggal 1 Maret 1990 dan berlaku sejak tanggal dikeluarkan;
3. Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dimana di dalam ketentuan Pasal 3 undang-undang tersebut ditegaskan:
"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase";
Selanjutnya di dalam Pasal 11 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 tahun 1999 tersebut juga ditegaskan sebagai berikut:
"Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini";
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di dalam Putusan MA RI Nomor 317 K/Pdt/1984 yang menegaskan:
 - Eksepsi tidak berwenang mengadili berdasarkan klausula Arbitrase adalah bersifat absolut, atas alasan adanya klausul Arbitrase maka secara total lingkungan peradilan umum tidak berwenang mengadili sengketa yang timbul dari Perjanjian;

Bahwa maka dari itu justru Pemohon Kasasi mempertanyakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang

Hal. 63 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



ikut campur di dalam penyelesaian sengketa antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi yang telah ditetapkan melalui arbitrase dan saat ini sedang berlangsung di lembaga arbitrase Singapura. Pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diantaranya:

- Pertimbangan hukum pada halaman 54 Paragraf 2 yang menyatakan: Oleh karena itu keterangan dalam poin III Arbitration Clause and Applicable Laws pada bukti T-3 yang sama terjemahannya dalam poin III klausula Arbitrase yang berlaku pada bukti T-4 yang menerangkan tentang kewenangan "SIAC" menangani sengketa tersebut didasarkan pada Pasal 14.1 "perjanjian 30-4-2003" sifatnya hanya pendapat atau pertimbangan dari SIAC dan ini tidak dapat dihargai sebagai bukti, karena sifatnya sebagai *testimonium de auditu* serta terlebih lagi bukti yang bersifat *testimonium de auditu* tersebut berasal dari lembaga peradilan dan arbitrase luar negeri;

Bahwa alat bukti tertulis yang disampaikan oleh Turut Termohon Kasasi yakni alat bukti T-3 dan T-4 adalah Putusan Sela dari lembaga arbitrase internasional yang berkedudukan di Singapura atau di sebut juga "SIAC" yang dikesampingkan dan tidak diakui sebagai alat bukti oleh Majelis Hakim adalah bentuk campur tangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terhadap penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang sedang berlangsung di Singapura;

Bahwa alat bukti T-3 dan T-4 bukanlah *testimonium de auditu* yang dimaksudkan dalam Hukum;

"*tesmonium de auditu*" adalah keterangan yang hanya dari mendengar saja, penyaksian menurut kata orang, keterangan tangan kedua (Lihat Marjanne Termorshuizen, *Kamus Hukum Belanda Indonesia*, halaman 418), Wikipedia menyebutnya sebagai kesaksian berdasarkan desas-desus;

Bahwa alat bukti T-3 dan T-4 adalah Putusan Sela dari lembaga arbitrase internasional telah diakui oleh lembaga-lembaga arbitrase internasional di seluruh dunia yang berkedudukan di Singapura yang selanjutnya disebut "SIAC" adalah alat bukti tertulis yang diakui sebagai alat bukti yang sah dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia (*vide* Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), dan Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg, alat bukti (*bewijsmiddel*) dan bukanlah keterangan ataupun pendapat yang hanya mendengar dari seseorang yang mengetahui adanya proses

Hal. 64 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



arbitrase tersebut;

- Pertimbangan hukum pada halaman 55 Paragraf 2 yang menyatakan:

“...karena seharusnya masih perlu dipertimbangkan lebih jauh:

Apakah sengketa tentang sah atau tidak (batal demi hukum)nya “perjanjian 30-4-2003” termasuk kedalam sengketa yang menjadi kewenangan SIAC berdasarkan Pasal 14.1 “perjanjian 30-4-2003” atau kewenangan dari Pengadilan Negeri Denpasar untuk memeriksa dan mengadili? dan hukum apakah yang dipergunakan untuk memeriksa dan mengadili tentang sah atau tidak (batal demi hukum)-nya perjanjian 30-4-2003 tersebut?;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim perdata hanya cukup melihat kebenaran formil dari dalil-dalil dan pembuktian yang diajukan para pihak, maka mencermati pertimbangan hukum tersebut di atas tampak jelas akibat dari pertimbangan Majelis Hakim yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas tidak mengakui adanya putusan sela dari lembaga arbitrase Singapura (SIAC), sehingga Majelis Hakim sampai terlalu jauh mencampuri kewenangan “SIAC” dalam menangani perkara *a quo* yang telah nyata-nyata “SIAC” telah mengeluarkan putusan sela (alat bukti T-3 dan T-4) pada pokoknya meminta Pengadilan Negeri Denpasar untuk “*be restrained*” (mengendalikan) perkara perdata yang telah dimulai di Pengadilan Negeri Denpasar dan mengambil langkah untuk “*to suspend*” (menangguhkan);

Bahwa walaupun semua pertanyaan yang dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim terjawab dalam persidangan *Judex Facti* maka hal tersebut tidak akan menghentikan proses arbitrase yang sedang berlangsung di Singapura melalui “SIAC” karena proses arbitrase tersebut didasarkan kepada Pasal 14.1 “perjanjian 30-4-2003 dan hal itu pun telah diketahui dan diakui oleh Termohon Kasasi;

3. Pengakuan termohon kasasi dalam tanggapannya terkait adanya klausula arbitrase dalam perjanjian sewa (*lease agreement*) tanggal 30 Maret 2003 adalah alat bukti sempurna;

Bahwa sangat keliru dan tidak berdasarkan landasan yuridis yang tepat pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 55 paragraf 1 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa sedangkan tanggapan Pembanding semula Penggugat atas eksepsi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama

Hal. 65 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



sebagai pengakuan dari Pembanding semula Penggugat tentang adanya klausula arbitrase dalam perjanjian yang dibuat Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, merupakan pertimbangan yang keliru, karena hanya mengambil sebagian saja dari dalil tanggapan atas eksepsi tersebut, dimana Pembanding semula Penggugat selanjutnya dalam tanggapan atas eksepsinya juga memberikan dalil sanggahannya bahwa yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Denpasar yaitu untuk menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum; Bahwa pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim bertentangan dengan ketentuan pasal:

Pasal 10 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa:

“Suatu perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan sebagaimana tersebut di bawah ini:

- f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok;
- h. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok”;

Pasal 11 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa:

- (1). Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri;
- (2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini”;

Maka atas dasar ketentuan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar terkait sanggahan yang disampaikan Termohon Kasasi jelas tidak berdasarkan hukum, dan pengakuan dari Termohon Kasasi terkait dengan adanya klausula arbitrase dalam perjanjian yang dibuat oleh dan antara Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi adalah bukti sempurna dalam persidangan yang tidak terbantahkan;

Dengan demikian dalil eksepsi Turut Termohon Kasasi berkaitan dengan adanya Klausula Arbitrase dalam perjanjian sewa (*lease agreement*) tanggal 30 Maret 2003 adalah cukup bukti;

Dan selanjutnya Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung *Judex Juris* pada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar menguatkan

Hal. 66 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 733/Pdt.G/2013/PN Dps., tanggal 22 April 2014 dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 99/PDT/2014/PT DPS., tanggal 16 Oktober 2014;

4. Bahwa Pertimbangan hukum pada halaman 55 Paragraf 3 yang menyatakan:

“menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi dalam mempertimbangkan eksepsi Terbanding semula Tergugat tentang kompetensi absolute dari SIAC untuk menangani sengketa tentang “perjanjian 30-4-2003 berdasarkan Pasal 14.1 “perjanjian 30-4-2003 masih harus dibuktikan lagi terutama dengan bukti surat yang amat penting berupa “perjanjian 30-4-2003” itu sendiri yang justru tidak diajukan atau dilampirkan sebagai bukti;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah tidak tepat dan sumir karena:

- Turut Termohon Kasasi telah melampirkan putusan sela dari lembaga arbitrase internasional yang berkedudukan di Singapura atau disebut juga “SIAC”. (alat bukti T-3 dan T-4). Dari alat bukti tersebut telah jelas bahwa perkara arbitrase di Singapura sedang berlangsung;
- Telah ada pengakuan secara tertulis terkait klausul arbitrase dalam perjanjian sewa (*lease agreement*) tanggal 30 Maret 2003 dari Termohon Kasasi yang diuraikan dalam tanggapannya, sehingga cukup bukti bahwa perkara *a quo* terikat dalam perjanjian arbitrase yang tidak dapat diperiksa di Pengadilan Negeri;
- Dalam mempertimbangkan eksepsi perjanjian pokok tidak wajib dilampirkan sepanjang Turut Termohon Kasasi dapat membuktikan pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri;

Sebagai contoh: Seseorang yang berperkara terkait masalah hutang piutang namun Perjanjian yang mendasari hutang piutang tersebut hilang atau musnah akibat kejadian *Force Major*, maka sepanjang orang yang menghutangkan dapat membuktikan dan meyakinkan Hakim bahwa perjanjian hutang piutang tersebut telah berlangsung dan diakui oleh pihak yang berhutang, maka untuk mempertimbangkan dan memutus sengketa adanya suatu hubungan hukum hutang piutang, perjanjian pokok yang memuat adanya hutang antara yang menghutangkan dengan yang berhutang tidaklah mutlak dilampirkan oleh yang menghutangkan;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 5 Desember 2014

Hal. 67 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



dan kontra memori kasasi tanggal 29 Desember 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolute dari SIAC untuk menangani sengketa tentang Perjanjian 30-4-2003, berdasarkan Pasal 14.1 Perjanjian 30-4-2003, masih harus dibuktikan lagi, terutama dengan bukti surat yang amat penting, yaitu berupa Perjanjian 30-4-2003 itu sendiri, yang justru tidak diajukan atau dilampirkan sebagai bukti, sehingga pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah sesuai hukum;

Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Perseroan Terbatas (PT) BALI RESORT & LEISURE (PT BALI RESORT & LEISURE, CO. Ltd.), dan Kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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;

Hal. 68 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015



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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Perseroan Terbatas (PT) BALI RESORT & LEISURE (PT BALI RESORT & LEISURE, CO. Ltd)** dan **2. I G. K. PUTRA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat, Penggugat Intervensi/ Terbanding, Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 30 Desember 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah.....	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 69 dari 69 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2015