



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara perdata khusus Arbitrase pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT HK REALTINDO**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia, beralamat di HK Tower Lantai 17 jalan MT Haryono Kav. 8, RT 12/RW 11, Cawang, Jatinegara, Jakarta Timur 13340 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Willing Learned, S.H., M.Kn., dkk, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum ASK Law, beralamat di gedung Arva lantai 3 (ARVAHUB) Jalan R.P. Soeroso No. 40 BC, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 September 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 Oktober 2023, ("Pemohon")

L a w a n:

1. **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)** berkedudukan di Gedung Wahana Graha Lt. 1 dan 2 Jl. Mampang Prapatan No.2 Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adhitya Yulwansyah, S.H., M.H., CPL., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Yulwansyah, Balfast & Partners beralamat di Office 8, Level 18A, Sudirman Central Business District (SCBD), Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 23 Oktober 2023, ("**Termohon I**");
2. **LENA**, beralamat di Jl. Pembangunan I Taman Chung/3, RT 003, RW 001, Kel. Petojo Utara, Kev. Gambir, Jakarta Pusat ("**Termohon II**");
3. **PT BUDI PRAWIRA**, suatu perseroan terbatas yang diwakili oleh Ny. Lena, beralamat di Jl. Pembangunan I Taman Chung/3, RT 003, RW 001, Kel. Petojo Utara, Kec. Gambir, Kota Jakarta Pusat ("**Termohon III**");
4. **EDDY YUSUF**, beralamat di Jl. Hidup Baru V No. 9, RT 011, RW 010, Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ("**Termohon IV**");
5. **RACHMAH ISMAEL**, beralamat di Jl. Trijaya No. 37, RT 002, RW 001, Kel. Kayu Putih, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur ("**Termohon V**");

Halaman 1 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Ir. HANDY EFFENDY HALIM**, beralamat di Jl. Gading Kirana Barat II E2 No. 29, RT 016, RW 008, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara ("**Termohon VI**");
7. **IR. H. IWA KARTIWA**, beralamat di Jl. Kartika Utama IV/BD 4, RT 102, RW 016, Kel. Pondok Pinang, Kev. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ("**Termohon VII**");
8. **PT FEM PELARE**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum negara Republik Indonesia, beralamat di Gedung Multi, Jl. K.H. Abdullah Syafe'i No. 3-4, Kel. Bukit Duri, Kec. Tebet, Jakarta Selatan ("**Termohon VIII**");
9. **MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO**, beralamat di Balikpapan Baru, Blok BC.22, RT 62, Kel. Damai, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur ("**Termohon IX**");
10. **DR. SONAR SONI PANIGORO**, beralamat di Jl. Delman Kencana 1/19, RT 001, RW 011, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan ("**Termohon X**");
11. **FARILDA RACHMI**, beralamat di Jl. Trijaya Kav. 37, RT 02, RW 01, Kel. Kayu Putih, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur ("**Termohon XI**");
12. **EFFENDHY**, beralamat di Jl. Hasanuddin, Gg Abidin III, RT 002, RW 004, Kel. Rintis, Kec. Lima Puluh, Pekanbaru, Provinsi Riau ("**Termohon XII**").  
**Termohon II sampai dengan Termohon XII** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hendri Donal, S.H., M.H., dkk, Advokat pada Law Office Hendri Donal & Partners, berkantor di Jl. Laswi No. 1L, Kel. Kacapiring, Kec. Batununggal, Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2023 untuk Termohon II, Termohon III, Termohon V, Termohon VI, Termohon VII, Termohon VIII, Termohon X, Termohon XI, untuk Termohon IV tanggal 13 Oktober 2023, Termohon IX tanggal 14 Oktober 2023, Termohon XII tanggal 24 Oktober 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Oktober 2023, sedangkan untuk Termohon XII terdaftar tanggal 09 November 2023;
13. **PT HUTAMA KARYA (PERSERO)**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, beralamat di HK Tower, Jl. Letjen MT Haryono Kav. 8, Jakarta Timur 13340, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yonathan A. E. Priyadi, S.H., M.H., dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 November 2023, ("**Turut Termohon I**");

Halaman 2 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14. PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, beralamat di Jl. H.R. Rasuna Said Kav C-21, Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan 12940, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Dodi S. Abdulkadir, B.Sc., S.E., S.H., M.H., dkk Advokat, Konsultan Hukum dan Advokat Magang pada kantor hukum MR&Partners Law Office, berkantor di District 8-Prosperity Tower, lantai 5 unit E-F, SCBD Lot 28, Jl. Jend Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 November 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 06 November 2023 ("**Turut Termohon II**").

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 21 September 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 September 2023 dengan register nomor 524/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Jkt.Tim, telah mengajukan dalil-dalil permohonan sebagai berikut:

## **DAFTAR ISI**

### **PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE BANI NO.**

**45055/VII/ARB-BANI/2022 TERTANGGAL 31 JULI 2023**

- I. PENDAHULUAN (hal 7 s.d. 32)
- II. DASAR HUKUM PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE (hal 33 s.d. 49)
- III. JANGKA WAKTU PENGAJUAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE (hal 49)
- IV. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE *IN CASU* (hal 50)
  1. ALASAN KESATU (hal 50 s.d. 58)

PUTUSAN ARBITRASE DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT YANG DILAKUKAN OLEH ARBITER DR. JELLY NASSERI, S.H., M.H. BERSAMA-SAMA DENGAN KUASA HUKUM DARI PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) DENGAN MENYEMBUNYIKAN FAKTA BAHWA TERDAPAT HUBUNGAN KEPENTINGAN YANG DAPAT

Halaman 3 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MEMPENGARUHI NETRALITAS ARBITER DALAM MEMERIKSA  
DAN MENGADILI PERKARA

2. ALASAN KEDUA (hal 58 s.d. 65)

MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN PUTUSAN BERSIFAT *EX AEQUO ET BONO* PADAHAL PARA PIHAK (DHI PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE DAHULU) TIDAK SEPAKAT BAHWA PUTUSAN ARBITRASE AKAN BERSIFAT *EX AEQUO ET BONO*

3. ALASAN KETIGA (hal 65 s.d. 78)

MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN SUATU PUTUSAN YANG BERSIFAT *ULTRA PETITA* DENGAN MEMBERIKAN AMAR PUTUSAN TERHADAP HAL-HAL YANG TIDAK DITUNTUT OLEH TERMOHON II S.D. TERMOHON XII (PARA PEMOHON ARBITRASE DAHULU) DALAM PETITUMNYA

4. ALASAN KEEMPAT (hal 78 s. d.84)

MAJELIS ARBITRASE TELAH MENGELUARKAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II/TERMOHON ARBITRASE III) SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA ARBITRASE DAHULU PADAHAL YANG BERSANGKUTAN MEMILIKI KAITAN YANG ERAT DENGAN POKOK PERMASALAHAN PERKARA ARBITRASE DAHULU

5. ALASAN KELIMA (hal 85 s.d. 88)

MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DENGAN MENYATAKAN PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) OLEH KARENA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SAMA SEKALI TIDAK MENENTUKAN JANGKA WAKTU SECARA RIIL KAPAN PPJB HARUS DITINGKATKAN MENJADI AJB

6. ALASAN KEENAM (hal 88 s.d. 95)

MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DENGAN MENYATAKAN PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II)

Halaman 4 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

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

TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) OLEH KARENA PRESTASI PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHALANG OLEH PERBUATAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II) YANG TELAH MENGHAMBAT PERMOHONAN PENGESAHAN PERTELAAN SHGB NO. 691/KARET

## BAGIAN I

### PENDAHULUAN

1. PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) merupakan pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jl. H.R. Rasuna Said Kav C-20 Blok X-10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Karet seluas 3.750 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00408/2001 tanggal 30-07-2001 atas nama PT Kosala Agung Metropolitan ("**SHGB No. 691/Karet**").
2. Pada tanggal 03 April 2009 telah ditandatangani Perjanjian Kerjasama No. 05 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto, S.H., M.H., Notaris di Jakarta oleh dan antara PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) dengan PT Utama Karya (Persero) (Turut Termohon I) untuk membangun/mengembangkan suatu gedung bertingkat yang bernama MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") beralamat di Jl. Rasuna Said Kav. 20 Setiabudi Jakarta Selatan dalam bentuk Satuan Rumah Susun ("**SRS**") di atas tanah SHGB No. 691/Karet yang pembangunannya akan dilakukan oleh Turut Termohon I atau pihak lain yang ditunjuk oleh Turut Termohon I. Perjanjian Kerjasama tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan pemberian kuasa dari Turut Termohon II kepada Turut Termohon I, yakni melalui Surat Kuasa No. 06 tanggal 03 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto, S.H., M.H., Notaris di Jakarta.

Halaman 5 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Selanjutnya, PT Utama Karya (Persero) (Turut Termohon I) dan PT HK Realtindo (Pemohon) menandatangani Perjanjian Kerjasama No. 1552/SPERJ/27 tanggal 29 September 2010 ("**Perjanjian Kerjasama No. 1552**"), yang pada intinya Turut Termohon I menunjuk Pemohon untuk melakukan **pembangunan, pemasaran, penyewaan, dan pengelolaan Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower")**.
4. Setelah ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama No. 1552, Turut Termohon II kemudian memberikan kuasa kepada Pemohon yang dituangkan dalam Akta Kuasa No. 111 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto, S.H., M.H., Notaris di Jakarta ("**Akta Kuasa No. 111**"), yang pada pokoknya menerangkan bahwa dengan adanya kuasa dari Turut Termohon II, Pemohon mempunyai wewenang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Mengurus perizinan yang diperlukan pada instansi yang berwenang termasuk namun tidak terbatas pada site plan, Izin Penggunaan Bangunan ("**IPB**"), Izin Mendirikan Bangunan ("**IMB**"), Pertelaan, dan Izin Layak Huni ("**ILH**"), serta izin-izin lainnya yang berkaitan dengan pembangunan MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") di atas tanah SHGB No. 691/Karet;
  - b. Melaksanakan sendiri dan/atau menunjuk pelaksanaan (kontraktor) untuk melaksanakan pembangunan Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") di atas tanah SHGB No. 691/Karet;
  - c. Melakukan pengurusan pemecahan atas SHGB No. 691/Karet seluas 3.750 M<sup>2</sup> untuk menjadi Sertifikat-Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
  - d. Untuk dan atas nama Turut Termohon II, Pemohon dapat menyewakan, menjual, dan mengalihkan hak atas Sertifikat Hak Milik atas Rumah Susun ("**SHMSRS**") kepada pihak lain (calon pembeli), dll.
5. Berdasarkan Akta Kuasa No. 111 di mana Turut Termohon II memberikan kuasa kepada Pemohon untuk dapat menyewakan, menjual, dan mengalihkan hak atas SHMSRS kepada pihak lain (calon pembeli), maka Pemohon berhak secara hukum untuk dan atas nama Turut Termohon II melaksanakan penjualan atas unit-unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") kepada konsumen, termasuk

Halaman 6 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun tidak terbatas untuk menandatangani PPJB dengan Termohon II s.d Termohon XII.

6. Selanjutnya, dalam rangka penjualan atas unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") tersebut, Pemohon dengan Termohon II s.d. Termohon XII telah menandatangani PPJB dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kepada Termohon II (Ny. Lena) melalui PPJB No.143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 tertanggal 22-02-2012;
- b. Kepada Termohon III (PT Budi Prawira) melalui PPJB No.178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012 tertanggal 28-12-2012;
- c. Kepada Termohon IV (Eddy Yusuf) melalui PPJB No.792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012 tertanggal 24-10-2012, PPJB No.558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013 tertanggal 13-06-2013 dan PPJB No.135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014 tertanggal 3-10-2014;
- d. Kepada Termohon V (Rachmah Ismael) melalui PPJB No.158/HKR.DU/Arg/Perj.19/II/2011 tertanggal 17-02-2011;
- e. Kepada Termohon VI (Ir. Handy Effendy Halim) melalui PPJB No.508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012 tertanggal 05-07-2012;
- f. Kepada Termohon VII (Ir. H. Iwa Katiwa) melalui PPJB No.264/HKR.DU/Arg/Perj.45/V/2011 tertanggal 04-05-2011;
- g. Kepada Termohon VIII (PT FEM Pelare) melalui PPJB No.048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 tertanggal 27-02-2014;
- h. Kepada Termohon IX (Mark Belfis Wicaksono Harsono) melalui PPJB No.1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 tertanggal 29-10-2013;
- i. Kepada Termohon X (Dr. Sonar Soni Panigoro) melalui PPJB No.262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013 tertanggal 26-03-2013;
- j. Kepada Termohon XI (Farilda Rachmi) melalui PPJB No.161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011 tertanggal 17-02-2011; dan
- k. Kepada Termohon XI (Effendhy) melalui PPJB No.864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013 tertanggal 23-07-2013 dan PPJB No.865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013 tertanggal 23-07-2013.

(seluruh rangkaian PPJB dengan konsumen di atas selanjutnya disebut **"PPJB Para Pembeli"**)

7. Terkait PPJB Para Pembeli di atas, kiranya dapat diketahui bahwa apabila meneliti pada bagian *Recitals* PPJB Para Pembeli, khususnya

Halaman 7 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada poin 1 dapat diketahui bahwa Pemohon dalam menandatangani setiap PPJB tersebut bertindak selaku kuasa atas nama PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) berdasarkan Akta Kuasa No. 111. Oleh karenanya, penandatanganan PPJB Para Pembeli jelas tidak dapat dipisahkan dari kedudukan Turut Termohon II selaku pemilik atas SHGB No. 691/Karet. Untuk lebih jelasnya berikut Pemohon kutip bagian *Recitals* dari PPJB Para Pembeli tersebut:

*"Bahwa **PIHAK PERTAMA** dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bertindak selaku Kuasa untuk dan atas nama PT Kosala Agung Metropolitan selaku pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 691/karet, seluas 3.750 m2, sesuai surat ukur nomor 00408/2001 tanggal (30 Juli 2001), terletak di Jalan Hajjah Rangkayo Rasuna Said Kaling Nomor C 20. Blok X-10 Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12940 sesuai dengan sertipikat tanggal 12 Juli 2001, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan yang masa berlakunya berakhir pada tanggal 11 Oktober 2031, setempat dikenal sebagai **"The H Tower"**. Sesuai Akta Kuasa tertanggal 29 Desember 2010, Nomor 111, yang dibuat dihadapan Tetty Herawaty Soebroto Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, sesuai dengan Akta Kuasa tersebut, **PIHAK PERTAMA** bermaksud untuk menjual Satuan Rumah Susun dari salah satu Rumah Susun di gedung The H Tower tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya, satu dan lain hal antara lain sebagaimana diuraikan dalam Data-Data Perjanjian dibawah ini, yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan syarat dan ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini."*

8. Selanjutnya, apabila kita meneliti PPJB Para Pembeli, khususnya ketentuan Pasal 18 ayat (1) dapat diketahui bahwa PPJB dapat ditingkatkan menjadi penandatanganan Akta Jual Beli ("**AJB**") setelah terpenuhinya ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

*"Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah:*

- a. *Rumah Susun (dan Satuan Rumah Susun) telah selesai dibangun seluruhnya;*

Halaman 8 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. *PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh Harga Pembelian berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut Perjanjian ini;*
- c. **Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama PIHAK PERTAMA telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh PIHAK PERTAMA;** dan
- d. *PIHAK KEDUA membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam butir 4 Data-Data Perjanjian."*

Merujuk ketentuan tersebut di atas kiranya dapat diketahui bahwa salah satu syarat untuk dapat dilaksanakannya penandatanganan AJB antara Pemohon selaku penerima kuasa dari Turut Termohon II dengan Termohon II s.d. Termohon XII selaku konsumen/pembeli unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") adalah **telah terbitnya SHMSRS**. Adapun dalam PPJB Para Pembeli tersebut sama sekali tidak tertulis batas waktu untuk penandatanganan AJB maupun diterbitkannya SHMSRS tersebut.

9. Agar dapat dipecahnya SHGB serta diterbitkannya SHMSRS, maka jika merujuk pada ketentuan Pasal 47 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("**UU 20/2011**") dibutuhkan sebuah proses pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan sebagai salah satu bagian dari SHMSRS. Oleh karena itu, pada tanggal 17 September 2015 Pemohon mengajukan surat Permohonan Pertelaan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ("**BPN DKI Jakarta**").
10. Namun demikian, dalam prosesnya terjadi perselisihan antara Pemohon dengan Turut Termohon II dikarenakan Turut Termohon II belum menyampaikan dokumen-dokumen teknis yang menjadi persyaratan dilakukannya pertelaan tersebut dan bahkan melalui kuasa hukumnya yakni Kantor Advokat MR & Partners, Turut Termohon II mengajukan Surat No. 090/MRP-KAM-BPN/1528/IV/2021 tertanggal 30 April 2021

Halaman 9 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower ("**Surat Penundaan Pertelaan**") kepada BPN DKI Jakarta.

Perselisihan tersebut kemudian berujung pada diajukannya gugatan wanprestasi oleh Pemohon kepada Turut Termohon II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel. Perkara tersebut kemudian diputus pada tanggal 1 Desember 2022 dengan amar yang pada intinya mengabulkan sebagian tuntutan dari Pemohon dan menyatakan **Turut Termohon II terbukti wanprestasi** dengan tidak menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan pertelaan SHGB No. 691/Karet ("**Putusan PN.Jkt.Sel 320**"). Putusan PN.Jkt.Sel 320 tersebut kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 310/PDT/2023/PT DKI yang diputus pada tanggal 29 Mei 2023 ("**Putusan PT.DKI 310**"). Bahkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menambahkan hukuman kepada Turut Termohon II yaitu pembayaran uang Dwangsom kepada Pemohon dan Turut Termohon I.

11. Lebih lanjut, oleh karena Turut Termohon II belum menyampaikan dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan pertelaan SHGB No. 691/Karet dan bahkan menerbitkan Surat Penundaan Pertelaan, maka proses permohonan pertelaan SHGB No. 691/Karet untuk menjadi SHMSRS sebagai persyaratan ditingkatkannya PPJB menjadi AJB (ref Pasal 18 ayat (1) huruf c PPJB Para Pembeli) **masih tertunda (hingga saat ini)**.
12. Sekalipun proses pertelaan SHGB diatas masih tertunda, Pemohon dengan itikad baik telah menyerahkan fisik unit-unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") kepada konsumen/pembeli, termasuk kepada Termohon II s.d. Termohon XII berdasarkan Berita Acara Serah Terima sebagai berikut:
  - a. Kepada Ny. Lena (*in casu* Termohon II) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B1, Lantai 28 seluas 72 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.729/HKR-HT/IV/Ryn./2013 tertanggal 10-04-2013;
  - b. Kepada PT Budi Prawira (*in casu* Termohon III) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit C, Lantai 19, seluas 142 m2, yang dibuktikan dengan telah disampaikannya dokumen penagihan Service Charge, Sinking Fund dan/atau Biaya Utilitas;

Halaman 10 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Kepada Eddy Yusuf (*in casu* Termohon IV) selaku pemilik atas (i) objek Satuan Rumah Susun tipe Unit C2, Lantai 29, seluas 55 m2, dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.693/HKR-HT/Ryn./III/2013 tertanggal 27-03-2013; (ii) Satuan Rumah Susun tipe Unit C5, Lantai 30, dengan luas sebesar 55 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.832/HKR-HT/Ryn./VI/2013 tertanggal 14-06-2013; (iii) Satuan Rumah Susun tipe Unit A2, Lantai 31, dengan luas sebesar 108 m2 yang dibuktikan dengan Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*), No.135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014;
- d. Kepada Rachmah Ismael (*in casu* Termohon V) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit C4, Lantai 25, seluas 55 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.572/HKR-HT/Ryn./II/2013 tertanggal 04-02-2013;
- e. Kepada Ir. Handy Effendy Halim (*in casu* Termohon VI) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B2, Lantai 27, seluas sebesar 72 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.748/HKR-HT/IV/Ryn./2013 tertanggal 19-04-2013;
- f. Kepada Ir. H. Iwa Kartiwa (*in casu* Termohon VII) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B5, Lantai 23, seluas 75 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.838/HKR-HT/Ryn./VI/2013 tertanggal 17-04-2013;
- g. Kepada PT FEM Pelare (*in casu* Termohon VIII) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit F2, Lantai 30, seluas 112 m2, yang dibuktikan dengan telah dibuatnya Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 tertanggal 27-02-2014;
- h. Kepada Mark Belfis Wicaksono Harsono (*in casu* Termohon IX) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit D2, Lantai 30, seluas 66 m2, yang dibuktikan dengan telah dibuatnya Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 tertanggal 29-10-2013;
- i. Kepada Dr. Sonar Soni Panigoro (*in casu* Termohon X) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit A1, Lantai 23, seluas 108 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.843/HKR-HT/Ryn./VI/2013 tertanggal 21-06-2013;
- j. Kepada Farilda Rachmi (*in casu* Termohon XI) selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B5, Lantai 25, seluas 75 m2,

Halaman 11 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.913/HKR-HT/Ryn./VII/2013 tertanggal 24-07-2013; dan

- k. Kepada Effendhy (*in casu* Termohon XII) selaku pemilik (i) objek Satuan Rumah Susun tipe Unit A2, Lantai 27, seluas 108 m2, kepada Termohon XII, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.102/HKR-HT/Ryn./VIII/2013 tertanggal 15-08-2013; (ii) Satuan Rumah Susun tipe Unit B5, Lantai 27, seluas 108 m2, telah dilakukan melalui Berita Acara Serah Terima Unit No.103/HKR-HT/Ryn./VIII/2013 tertanggal 15-08-2013.

13. Setelah diserahkannya fisik unit-unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") tersebut, **Termohon II s.d. Termohon XII kemudian telah mendapatkan manfaat secara komersial.** Hal ini terbukti di mana unit gedung milik Termohon III telah digunakan untuk perkantoran, serta bagi Termohon II, Termohon IV, Termohon V, Termohon VI, Termohon VII, Termohon VIII, Termohon IX, Termohon X, Termohon XI, dan Termohon XII telah menerima pembayaran *profit sharing* berdasarkan Perjanjian *Rental Agreement* sebagai berikut:

- a. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 antara Pemohon dengan Termohon II tertanggal 22-02-2012;
- b. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012 antara Pemohon dengan Termohon IV tertanggal 24-10-2012;
- c. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013 antara Pemohon dengan Termohon IV tertanggal 13-06-2013;
- d. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014 antara Pemohon dengan Termohon IV tertanggal 03-10-2014;
- e. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 159/HKR.DU/Arg/Perj.20/II/2011 antara Pemohon dengan Termohon V tertanggal 17-02-2011;
- f. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 508/HKR.DU/Ryn./Perj.92/VII/2012 antara Pemohon dengan Termohon VI tertanggal 05-07-2012;
- g. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 305/HKR.DU/Ryn./Perj.041/IV/2013 antara Pemohon dengan Termohon VII tertanggal 08-04-2013;

Halaman 12 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 antara Pemohon dengan Termohon VIII tertanggal 27-02-2014;
- i. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 antara Pemohon dengan Termohon IX tertanggal 29-10-2013;
- j. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013 antara Pemohon dengan Termohon X tertanggal 26-03-2013;
- k. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011 antara Pemohon dengan Termohon XI tertanggal 17-02-2011;
- l. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013 antara Pemohon dengan Termohon XII tertanggal 23-07-2013; dan
- m. Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013 antara Pemohon dengan Termohon XII tertanggal 23-07-2013.

(seluruh rangkaian *Rental Agreement* di atas selanjutnya disebut "**Rangkaian *Rental Agreement***").

14. Adapun *profit sharing* yang telah dinikmati oleh Termohon II, Termohon IV, Termohon V, Termohon VI, Termohon VII, Termohon VIII, Termohon IX, Termohon X, Termohon XI, dan Termohon XII berdasarkan Rangkaian Rental Agreement di atas dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Termohon II telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 168.839.593,00;
- b. Termohon IV telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 472.104.687,00;
- c. Termohon V telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 140.689.909,00;
- d. Termohon VI telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 162.262.619,00;
- e. Termohon VII telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 187.221.591,00;
- f. Termohon VIII telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 236.305.655,00;
- g. Termohon IX telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 139.194.746,00;

Halaman 13 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Termohon X telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 285.583.109,00;
  - i. Termohon XI telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 191.419.621,00; dan
  - j. Termohon XII telah menerima pembayaran biaya sewa bagi hasil dari Pemohon sebesar Rp. 412.499.714,00.
15. Sekalipun Termohon II s.d. Termohon XII telah menikmati keuntungan dari unit gedung yang telah diserahkan, namun entah kenapa Termohon II s.d. Termohon XII melalui Kuasa Hukumnya ketika itu yakni Dr. Hendri Donal, S.H., M.H., Dr. (Cand) Stylo Anugrah Perkasa, S.H., M.H., dan Astrid Pratiwi, S.H. yang merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada "Law Offices Hendri Donal & Partners" tiba-tiba mengajukan permohonan arbitrase melalui BANI/Termohon I dan teregister dalam perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 dengan menarik PT HK Realtindo sebagai Termohon Arbitrase I, PT Utama Karya (Persero) sebagai Termohon Arbitrase II dan juga PT Kosala Agung Metropolitan sebagai Termohon Arbitrase III disertai dengan tuntutan sebagai berikut:

## ***"Tuntutan Permohonan Arbitrase Termohon II s.d. Termohon XII dahulu***

1. Menerima dan mengabulkan permohonan arbitrase yang Pemohon Arbitrase I s/d Termohon Intervensi XI ajukan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Termohon Arbitrase 1, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
3. Menyatakan batal demi hukum dan atau membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI dengan Termohon Arbitrase 1, yang terdiri dari :
  1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 2012 No 143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012, antara Pemohon Arbitrase I (Ny. LENA) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO), atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 28, Tipe B1; 1 kamar tidur, seluas 72 M2.
  2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 28 Desember 2012 No 178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012, antara Pemohon Arbitrase II (PT. BUDI PRAWIRA) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa Unit Perkantoran, Lantai 19, Tipe C, seluas 142.

Halaman 14 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 24 Oktober 2012 No 792/HKR.DU/Ryn/Perj.134/VI/2012, antara Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 29, Tipe C-2; 1 (satu) kamar tidur, seluas 55 M2.
4. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 13 Juni 2013 No 558/HKR.DU/Ryn/Perj.74/VI/2013, antara Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe C-5; 1 (satu) kamar, seluas 55 M2.
5. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, tanggal 03 Oktober 2014 No 135/DU/Ryn/PPJB.44/X/2014, antara Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 31, Tipe A-2; 2 (dua) kamar, seluas 108 M2.
6. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 17 Februari 2011 No 158/HKR.DU/Arg./Perj.19/II/2011, antara Pemohon Arbitrase IV (RACHMAH ISMAEL) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe C-4; 1 (satu) kamar TIDUR, seluas 55 M2.
7. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 05 Juli 2012 No 508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012, antara Pemohon Arbitrase V (Ir. HANDY EFFENDY HALIM) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-2; 1 (satu) kamar tidur, seluas 72 M2.
8. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 08 April 2013 No 305/HKR.DU/Ryn/Perj.041/IV/2013, antara Pemohon Arbitrase VI (Ir. IWA KARTIWA) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
9. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tertanggal 27 Februari 2013 No 048/HKR.DU/Ryn/Perj.24/II/2014, antara Pemohon Arbitrase VII (PT. FEM PELARE) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe f; 2 (dua) kamar tidur, seluas 112 M2.

Halaman 15 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 29 Oktober 2013 No 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013, antara Pemohon Arbitrase VIII (MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe D-2; 1 (satu) kamar tidur, seluas 66 M2.
11. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tertanggal 26 Maret 2013 No 262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013, antara Pemohon Arbitrase IX (Dr. R. SONAR SONI PANIGORO) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe A-1; 2 (DUA) kamar tidur, seluas 108 M2.
12. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 17 Februari 2011 No 161/HKR.DU/Arg./Perj.21/II/2011, antara Pemohon Arbitrase X (FARILDA RACHMI) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
13. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tanggal 23 Juli 2013 No 864/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013, antara Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe A-2, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.
14. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian The H Tower* tanggal 23 Juli 2013 No 865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013, antara Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
4. *Memerintah Termohon Arbitrase I untuk mengembalikan uang pelunasan pembayaran unit apartemen H Tower yang telah Pemohon Arbitrase I s/d Termohon Arbitrase XI bayarkan total sebesar Rp 32.066.307.500,- (Tiga puluh dua milyar enam puluh enam juta tiga ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), kepada Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, dengan rincian sebagai berikut:*
  1. *Kepada Pemohon Arbitrase I (NY. LENA) sebesar Rp 1.647.360.000,- (Satu milyar enam ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) sebagai pengembalian*

Halaman 16 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembelian Satuan rumah susun berupa hunian, lantai 28, tipe B-1, 1 (satu) kamar tidur seluas 72 M2.
2. Kepada Pemohon Arbitrase II (PT. BUDI PRAWIRA) sebesar Rp 4.373.600.000,- (Empat milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah), sebagai pengembalian pembayaran Satuan Rumah Susun berupa Unit Perkantoran, Lantai 19, Tipe C, seluas 142 M2.
  3. Kepada Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) sebesar:
    - a. Rp 1.517.037.500,- (Satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa hunian, lantai 29 Tipe C-2, 1 (satu) kamar tidur seluas 55 M2.
    - b. Rp 1.517.037.500,- (Satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian, lantai 30, Tipe C-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 55 M2.
    - c. sebesar Rp 3.326.400.000,- (Tiga milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 31, tipe A-2, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.
  4. Kepada Pemohon Arbitrase IV (RACHMAH ISMAEL) sebesar Rp 1.157.062.500,- (Satu milyar seratus lima puluh tujuh juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 25, Tipe C-4, satu (satu) kamar tidur, seluas 55 M2.
  5. Kepada Pemohon Arbitrase V (IR. HANDY EFFENDY HALIM) sebesar Rp 1.884.960.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh empat juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 27, Tipe B-2, 1 (satu) kamar tidur, seluas 72 M2.
  6. Kepada Pemohon Arbitrase VI (Ir. H. IWA KARTIWA) sebesar Rp 2.025.000.000,- (Dua milyar dua puluh lima juta rupiah). sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian

Halaman 17 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*satuan rumah susun berupa hunian Lantai 23, Tipe B-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.*

- 7. Kepada Pemohon Arbitrase VII (PT. FEM FELARE) harga sebesar Rp 3.326.400.000,- (Tiga milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 30, Tipe F, 2 (dua) kamar tidur, seluas 112 M2.*
- 8. Kepada Pemohon Arbitrase VIII (MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO) sebesar Rp 1.778.700.000,- (Satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 30, Tipe D-2, 1 (satu) kamar tidur, seluas 66 M2.*
- 9. Kepada Pemohon Arbitrase IX ( Dr. R. SONAR SONI PANIGORO) sebesar Rp 2.970.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 23, Tipe A-1, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.*
- 10. Kepada Pemohon Arbitrase X (FARILDA RACHMI) sebesar Rp 1.542.750.000,- (Satu milyar lima ratus empat puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 25, Tipe B-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.*
- 11. Kepada Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY) sebesar :*
  - sebesar Rp 3.029.400.000,- (Tiga milyar dua puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa hunian, lantai 27 Tipe A-2, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.*
  - sebesar Rp 1.970.600.000,- (Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu rupiah), sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa hunian, lantai 27 Tipe B-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.*

- 5. Menghukum Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III secara tanggung renteng, seketika dan*

Halaman 18 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali­gus untuk mem­bayar ganti ke­ru­gian ke­pada Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, sebesar 2% per­bulannya, ter­hitung sejak pe­lu­naan pe­mbayaran yang di­laku­kan Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, hingga pe­lu­naan pe­mbayaran pengem­balan uang di­laku­kan oleh Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III yang pada saat per­mo­ho­nan ini di­ajukan ju­mlahnya adalah sebesar Rp 70.931.871.050 (Tujuh puluh milyar Sembilan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima puluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

1. Kepada Pemohon Arbitrase I (NY. LENA) yakni :  $2\% \times \text{Rp } 1.647.360.000,- \times 123 \text{ bulan (perhitungan sejak tanggal 5 April 2012)} = \text{Rp } 4.052.905.600,-$  (Empat milyar lima puluh dua juta Sembilan ratus lima ribu enam ratus rupiah).
2. Kepada Pemohon Arbitrase II (PT. BUDI PRAWIRA),  $2\% \times \text{Rp } 4.373.600.000 \times 113 \text{ bulan (perhitungan sejak tanggal 15 Februari 2013)} = \text{Rp } 9.884.336.000,-$  (Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah).
3. Kepada Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF);
  - a.  $2\% \times \text{Rp } 1.517.037.500 \times 124 \text{ bulan (perhitungan sejak tanggal 8 Maret 2012)} = \text{Rp } 3.762.253.000,-$  (Tiga milyar tujuh ratus enam puluh dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah).
  - b.  $2\% \times \text{Rp } 1.517.037.500 \times 115 \text{ bulan (perhitungan sejak tanggal 12 Desember 2012)} = \text{Rp } 3.489.186.250$  (Tiga milyar empat ratus delapan puluh Sembilan juta seratus delapan puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).
  - c.  $2\% \times \text{Rp } 3.326.400.000 \times 88 \text{ bulan (perhitungan sejak tanggal 20 Maret 2015)} = \text{Rp } 5.854.464.000,-$  (Lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).
4. Kepada Pemohon Arbitrase IV (RACHMAH ISMAEL),  $2\% \times \text{Rp } 1.071.875.000 \times 138 \text{ bulan (perhitungan sejak tanggal 26 Januari 2011)} = \text{Rp } 2.958.375.000,-$  (Dua milyar Sembilan ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Halaman 19 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kepada Pemohon Arbitrase V (Ir. HANDY EFFENDY HALIM), 2% X Rp 1.884.960.000 X 114 bulan (perhitungan sejak tanggal 4 JANUARI 2013) = Rp 4.297.093.200,- (Empat milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan puluh tiga ribu dua ratus rupiah).
6. Kepada Pemohon Arbitrase VI (Ir. H. IWA KARTIWA), 2% X Rp 2.025.000.000 X 110 bulan (perhitungan sejak tanggal 23 Mei 2013) = Rp 4.455.000.000,- (Empat milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah).
7. Kepada Pemohon Arbitrase VII (PT. FEM PELARE), 2 % X Rp 3.326.400.000,- X 111 bulan (perhitungan sejak tanggal 7 April 2013) = Rp 7.384.608.000,- (Tujuh milyar tiga ratus delapan puluh empat juta enam ratus delapan ribu rupiah).
8. Kepada Pemohon Arbitrase VIII (MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO), 2 % X Rp 1.778.700.000,- X 90 bulan (perhitungan sejak tanggal 15 Januari 2015) = Rp 3.201.660.000,- (Tiga milyar dua ratus satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah).
9. Kepada Pemohon Arbitrase IX (Dr. SONAR SONI PANIGORO), 2% X Rp 2.970.000.000,- X 110 bulan (perhitungan sejak tanggal 14 Mei 2013) = Rp 6.534.000.000,- (Enam milyar lima ratus tiga puluh empat juta rupiah).
10. Kepada Pemohon Arbitrase X (FARILDA RACHMI), 2 % X Rp 1.542.750.000,- X 138 bulan (perhitungan sejak tanggal 26 Januari 2011) = Rp 4.257.990.000,- (Empat milyar dua ratus lima puluh tujuh juta Sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah).
11. Kepada Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY);
  - a. 2% X Rp 3.029.400.000,- X 108 bulan (perhitungan sejak tanggal 10 Juli 2013) = Rp 6.543.504.000,- (Enam milyar lima ratus empat puluh tiga juta lima ratus empat ribu rupiah).
  - b. 2% X Rp 1.970.600.000,- X 108 bulan (perhitungan sejak tanggal 17 Juli 2013) = Rp 4.256.496.000,- (Empat milyar dua ratus lima puluh enam juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

Halaman 20 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang telah Pemohon Arbitrase I s/d Termohon Arbitrase XI keluarkan, sebesar Rp 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah).
7. Menghukum Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul akibat permohonan arbitrase ini.
8. Namun jika Majelis Arbiter BANI berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya."

16. Mengikuti permohonan arbitrase tersebut, Kuasa Hukum Termohon II s.d. Termohon XII tersebut kemudian menominasikan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai arbiter yang ditunjuk dari pihak pemohon arbitrase dahulu.

17. Dengan telah ditunjuknya arbiter dari masing-masing pihak, BANI/Termohon I kemudian membentuk Majelis Arbitrase melalui Surat Keputusan Dewan Pengurus BANI No. 22.172/X/SK-BANI/AWR tanggal 21 Oktober 2022 jo. Surat BANI No. 22.2173/X/BANI/WD-In tanggal 24 Oktober 2022 yang menunjuk Prof. Dr. H. Tan Kamello, S.H., M.S. sebagai Ketua Majelis, sehingga susunan Majelis Arbitrase perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 menjadi sebagai berikut:

Ketua Majelis : Prof. Dr. H. Tan Kamello, S.H., M.S.

Anggota Majelis : Prof. Dr. Mohammad Saleh, S.H., M.H., FCBArb.,

FIIArb.

Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H.

Sekretaris Majelis : Magdalena Sirait, S.H., M.H.

18. Mengetahui BANI/Termohon I menunjuk Prof. Dr. H. Tan Kamello, S.H., M.S. sebagai Ketua Majelis, Pemohon sangat keberatan oleh karena yang bersangkutan merupakan Ahli yang dihadirkan oleh Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) dalam perkara perdata No. 320.Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. antara Turut Termohon I (PT Utama Karya (Pesero)) dengan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan)

Halaman 21 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada saat itu masih berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Sebagai bukti, hal tersebut dapat diketahui melalui halaman 138 - halaman 146 Putusan PN.Jkt.Sel 320 yang Pemohon kutip sebagai berikut:

*"Ahli Prof. Dr. Tan Kamello, S.H., M.S.*

- *Bahwa dalam KUHPer, sumber perikatan terdiri dari 2 (dua) yaitu UU dan Perjanjian. Di dalam Pasal 1320 KUHPer dijelaskan bahwa perjanjian salah satunya unsur yaitu dibuat dengan sepakat, kata sepakat KUHPer tidak memberikan penjelasan. Oleh karena itu yang menjelaskan adalah doktrin. Pada Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata ditafsirkan mengenai 3 hal yaitu boleh dilakukan dengan bahasa isyarat, boleh dengan lisan dan boleh dengan tertulis yang boleh dilakukan dengan akta di bawah tangan atau akta otentik, manfaat pengaturan Buku III KUHPer dibaca secara sistem berkaitan dengan pasal lainnya dengan buku lainnya yaitu Buku IV. Dalam Buku IV Pasal 1866 KUHPer dikatakan bahwa alat bukti tidak dikatakan secara lisan, berarti bahwa secara materiil dalam Buku III tersebut itu ditegaskan menguatkan dalam Buku IV. Manfaat dari ketentuan Buku IV yaitu bahwa perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum pada ketentuan hukum materiil itu dijelaskan dalam Buku IV sebagai hukum pembuktian sehingga kekuatan makna dari Pasal 1320 KUHPer angka 1 terletak pada bukti tulisan, sehingga subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum pada semua peristiwa hukum itu akan dibuktikan pada Buku IV bahwa telah terjadi peristiwa hukum, tertentu yang dilakukan subjek hukum;*
- *Bahwa Istilah-istilah tersebut muncul dalam praktik tapi tidak disebutkan dalam KUHPer, Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang memuat semua unsur-unsur esensi, Unsur-unsur naturalia dan itu termaktub dalam Pasal 1320 KUHPer sebagai unsur-unsur esensi. Dalam unsur esensi ini jika ditambah unsur aksidensi dan unsur naturalia maka dalam praktik-praktik bisnis selalu dicantumkan yang namanya lampiran. Lampiran ini memiliki kekuatan terhadap perjanjian*

Halaman 22 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pokoknya yang memiliki hubungan erat dan lampiran merupakan bukti sama dengan kekuatan perjanjian. Perjanjian Addendum adalah suatu perjanjian perubahan terhadap perjanjian pokok semula diakibatkan oleh faktor-faktor keadaan, situasi dan sebagainya, di mana para pihak sepakat untuk melakukan perubahan addendum dan addendum tersebut memiliki kekuatan mengikat sama dengan yang di addendum nya. Perjanjian accesoir adalah perjanjian yang lahir dan hapusnya tergantung perjanjian pokok, dan perjanjian ini dilakukan dalam kaitan dengan perjanjian peminjaman uang dan perjanjian kredit maupun jaminan;*

19. Dengan adanya fakta demikian maka keberatan Pemohon ketika itu sangat beralasan mengingat seorang Ahli yang dihadirkan oleh salah satu pihak yang berperkara pada umumnya menerima honor/manfaat finansial yang pihak tersebut (dhi. Turut Termohon II). Dengan demikian, jelas netralitas dari Prof. Dr. H. Tan Kamello, S.H., M.S. dalam memeriksa, menilai, dan memutus perkara Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 sangat diragukan sehingga Pemohon memutuskan untuk mengajukan Tuntutan Hak Ingkar terhadap yang bersangkutan sebagai Ketua Majelis Arbitrase dalam Perkara No. 44055/VII/ARB-BANI/2022 (vide Surat No. 247/HGL/XI/22 tanggal 04 November 2022).
20. Terhadap Tuntutan Hak Ingkar tersebut, Termohon I/BANI melalui Surat BANI No. 22.2475/XII/BANI/WD-Ln tanggal 6 Desember 2022 menyampaikan bahwa Prof. Dr. H. Tan Kamelo, S.H., M.S. memilih untuk mengundurkan diri sebagai Ketua Majelis. Sebagai gantinya, Termohon I/BANI kemudian menunjuk Arbiter baru yakni Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCBArb untuk bertindak sebagai Ketua Majelis sehingga komposisi Majelis Arbitrase baru Perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 menjadi sebagai berikut:
  - Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCBArb.
  - Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H.
  - Marianna Sutadi, S.H.

(secara bersama-sama disebut "**Majelis Arbitrase**")

21. Selanjutnya terhadap permohonan arbitrase yang dahulu diajukan Termohon II s.d Termohon XII, Pemohon dalam Jawabannya telah

Halaman 23 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

menyampaikan penolakannya agar pemeriksaan perkara dilakukan berdasarkan keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*) dan meminta agar pemeriksaan didasarkan pada perjanjian dan hukum yang berlaku. Hal ini merujuk kepada fakta bahwa permasalahan antara Pemohon dengan Termohon II s.d. Termohon XII bersumber pada PPJB yang telah ditandatangani Termohon II s.d. Termohon XII.

22. Di sisi lain, PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) mengajukan keberatan dan meminta agar dirinya dikeluarkan dari perkara arbitrase dengan alasan tidak menandatangani PPJB Para Pembeli dengan Termohon II s.d. Termohon XII melalui Surat Nomor 200/MRP-KAM/1557/VIII/2022 perihal Penolakan dan Eksepsi PT Kosala Agung Metropolitan terhadap Perkara Register Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022 tanggal 5 Agustus 2022. Namun demikian, PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) tidak pernah hadir dalam persidangan arbitrase dan tidak pernah pula mengajukan bukti serta saksi untuk mendukung argumentasinya tersebut.
23. Setelah melalui rangkaian proses persidangan, pada tanggal 31 Juli 2023 Majelis Arbitrase menjatuhkan Putusan Arbitrase yang didasarkan pada prinsip keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*) dengan pertimbangan hukum yang pada intinya: (i) mengabulkan tuntutan Para Pemohon Arbitrase (*in casu* Termohon II s.d. Termohon XII) secara sebagian; (ii) Mengeluarkan PT Hutama Karya (Persero) (Turut Termohon I) dan PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) dari perkara arbitrase; dan (iii) menyatakan PT HK Realtindo (Pemohon) telah melakukan wanprestasi terhadap Para Pemohon Arbitrase (Termohon II s.d. Termohon XII). Berikut Pemohon kutip amar Putusan Arbitrase tersebut:

## **"MEMUTUSKAN**

### **A. Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya.
- Mengabulkan Eksepsi Termohon II dan Termohon III.
- Menyatakan permohonan arbitrase Para Pemohon terhadap Termohon II dan Termohon III tidak dapat diterima.

### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sebagian.

Halaman 24 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Termohon I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.

3. Menghukum Termohon I untuk membayar ganti kerugian sebesar **Rp8.138.685.662,50 (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam ratus enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen)** kepada Para Pemohon dengan rincian sebagai berikut:

1. Kepada Pemohon I yakni sebesar Rp518.918.400,00;

2. Kepada Pemohon II yakni sebesar Rp1.1599.004.000,00;

3. Kepada Pemohon III yakni:

a. Sebesar Rp485.452.000;

b. Sebesar Rp417.185.312,50;

c. Sebesar Rp465.696.000,00;

4. Kepada Pemohon IV yakni sebesar Rp418.031.250,00;

5. Kepada Pemohon V yakni sebesar Rp508.939.200,00;

6. Kepada Pemohon VI yakni sebesar Rp506.250.000,00;

7. Kepada Pemohon VII yakni sebesar Rp848.232.000,00;

8. Kepada Pemohon VIII yakni sebesar Rp266.805.000,00;

9. Kepada Pemohon IX yakni sebesar Rp742.500.000,00;

10. Kepada Pemohon X yakni sebesar Rp601.672.500,00;

11. Kepada Pemohon XI yakni:

a. Sebesar Rp727.056.000,00;

b. Sebesar Rp472.944.000,00;

4. Membebaskan biaya administrasi, biaya pemeriksaan dan biaya arbiter kepada Para Pemohon dan Termohon I masing-masing seperdua ( $\frac{1}{2}$ ) bagian.

Halaman 25 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk mengembalikan/membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan, biaya arbiter sebesar **Rp815.428.755 (delapan ratus lima belas juta empat ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima Rupiah)** kepada Para Pemohon.
  6. Menolak Permohonan Para Pemohon untuk selebihnya.
  7. Menyatakan Putusan Arbitrase ini adalah putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.
  8. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk melaksanakan Putusan Arbitrase ini paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak Putusan Arbitrase ini diucapkan;
  9. Memerintahkan agar salinan otentik putusan arbitrase ini diserahkan dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas biaya Para Pemohon dan Termohon I dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.”
19. Pemohon menolak dengan tegas Putusan Arbitrase tersebut oleh karena baik dalam pemilihan arbiter, proses pemeriksaan perkara, sampai dengan dijatuhkannya Putusan Arbitrase ditemui sejumlah kejanggalan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga Pemohon bermaksud untuk mengajukan permohonan pembatalan Putusan Arbitrase melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara a quo.

## BAGIAN II

### DASAR HUKUM PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE

Halaman 26 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sesuai Pasal 70 jo. Pasal 72 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("**UU Arbitrase**") telah dibuka adanya kemungkinan putusan arbitrase dibatalkan.

*"Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut DIDUGA mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
- c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa"

*"Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri."*

2. Dari ketentuan di atas kiranya dapat diketahui bahwa Putusan Arbitrase pada prinsipnya **dapat dimintakan pembatalannya melalui mekanisme permohonan kepada Pengadilan Negeri**. Adapun Pengadilan Negeri yang dimaksud adalah pengadilan tempat tinggal/domisili dari Termohon Arbitrase (alinea pertama Penjelasan Pasal 1 angka (1) dan (6) UU Arbitrase).

*"Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Negeri yang Daerah hukumnya meliputi tempat tinggal termohon"*

*"Termohon adalah pihak lawan dari Pemohon dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase"*

3. Dengan demikian, merujuk kepada fakta bahwa Termohon Arbitrase I dahulu adalah Pemohon (PT HK Realtindo) yang berkedudukan di Jakarta Timur, maka permohonan pembatalan Putusan Arbitrase *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga patut diterima dan dipertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

**PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE TIDAK PERLU DIDASARKAN PADA PUTUSAN PENGADILAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP KARENA PENJELASAN PASAL 70 UU ARBITRASE TELAH DINYATAKAN TIDAK**

Halaman 27 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT OLEH PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI

4. Terkait dengan Penjelasan Pasal 70 UU Arbitrase yang mengamanatkan bahwa alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase harus dibuktikan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Mahkamah Konstitusi di dalam Putusan No. 15/PUU-XIII/2014 tanggal 11 November 2014 (**"Putusan MK"**) telah menyatakan bahwa Penjelasan Pasal 70 UU Arbitrase tersebut sudah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Berikut ini Pemohon kutip amar Putusan MK tersebut:

**"Mengadili**

### **Menyatakan:**

1. *Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk seluruhnya:*
  - 1.1 *Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*
  - 1.2 **Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.**
2. *Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya."*

Dengan adanya Putusan MK di atas, kiranya telah sangat jelas bahwa permohonan pembatalan putusan arbitrase yang didasarkan pada alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase, **tidak perlu dibuktikan terlebih dahulu dengan suatu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, melainkan cukup dibuktikan di dalam proses persidangan permohonan pembatalan putusan arbitrase dimaksud.**

5. Selain itu, adanya frasa **"DIDUGA"** pada ketentuan Pasal 70 UU Arbitrase menunjukkan bahwa meskipun baru bersifat dugaan, namun hal tersebut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah cukup dapat dijadikan alasan untuk membatalkan putusan arbitrase.

Hal ini pada praktiknya telah dibenarkan oleh berbagai pengadilan, salah satunya oleh *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada Putusan No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019 dalam perkara antara PT Wijaya Karya (Persero), Tbk vs BANI dan PT Jakarta International Container Terminal yang pada intinya dalil yang digunakan adalah **terdapat tipu muslihat dalam pemeriksaan di persidangan arbitrase dahulu (mengenai laporan progress pekerjaan)** sesuai ketentuan Pasal 70 UU Arbitrase, di mana pembuktiannya tidak membutuhkan suatu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Berikut Pemohon kutip bunyi putusan tersebut (*vide* halaman 116 s.d 118):

*“Menimbang bahwa akan dipertimbangkan alasan kesatu dari Pemohon yaitu sesungguhnya menurut sesuai laporan progress pekerjaan fisik yang telah dilaksanakan sebesar 99.57% sedangkan menurut Termohon II sampai bulan Oktober 2016 yang didasarkan pada Interim Payment Certificate No. 25 (IPC 25) progress pekerjaan sebesar 84.62%.*

*Menimbang sesuai Bukti P – 18 A sampai dengan Bukti P – 18 F berupa Notes of Meeting (Berita Acara Rapat) No. 96, No. 98 dan No. 100 yaitu berupa Berita Acara Rapat Pelaksanaan Pembangunan Pekerjaan Sipil Proyek Perluasan Tahap 6, 7, 8 dan 10 Jakarta International Container Terminal yaitu progress fisiknya sesuai Berita Acara Rapat terakhir tanggal 5 Oktober 2016 (Bukti P – 18 C/P – 18 F) progress fisiknya sebesar 99,57% yang ditandatangani oleh JICT (Termohon II), Nippon Koei, Co. Ltd dan Pemohon.*

*Menimbang bahwa terhadap prosentase hasil akhir pelaksanaan pekerjaan tersebut oleh pihak Termohon II telah membantahnya dengan Bukti T II – 9/T II – 9A mengenai Item Payment Certificate No. 25 (IPC 25) yang menyebutkan progress fisik pekerjaan sebesar 88,62%.*

*Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P – 9 A/P – 9 B atau Bukti T II – 2/ T II – 2 A berupa perjanjian kontrak dalam pasal 2 huruf c menyebutkan yaitu dokumen syarat-syarat adalah bagian dari perjanjian kontrak, tentunya atas dasar pengaturan tersebut maka berlakulah dokumen syarat-syarat kontrak sesuai Bukti P – 11 A dalam Pasal 4.21 yang menyebutkan pada pokoknya yaitu suatu*

Halaman 29 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

*dokumen yang menandai progress pekerjaan haruslah dibuat dalam bentuk laporan berkala yang diajukan tiap bulan berjalan.*

***Menimbang bahwa atas dasar tersebut pertimbangan di atas yaitu adanya keharusan untuk menjadi acuan dalam menilai progress pekerjaan adalah laporan berkala yang diajukan tiap bulan berjalan, maka dengan demikian penilaian terhadap hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon adalah haruslah menggunakan laporan bulanan berupa bukti P – 18 C/P – 18 F yang menyebut progress fisik pekerjaan tersebut sebesar 99.57% maka alasan Pemohon ini dapat dibenarkan.***

*Menimbang bahwa akan dipertimbangkan alasan kedua dari Pemohon yaitu mengenai dokumen Interim Payment Certificate No 27(IPC 27) yang semula diusulkan Rp. 29.320.285.673,- kemudian menjadi sebesar Rp.6.861.452.435,- (belum termasuk PPN 10%), hal ini ada pengurangan sebesar Rp.22.458.833.238,- yang oleh Termohon II menyatakan pengurangan tersebut disebabkan oleh Pemohon mengakui selama 30 hari keterlambatan.*

*Menimbang bahwa pengurangan pembayaran sesuai IPC 27 akibat keterlambatan seperti pertimbangan di atas, oleh Pemohon secara tegas menyatakan, tidak pernah sekali pun menyatakan adanya keterlambatan pekerjaan yang mengakibatkan pengurangan di dalam IPC No. 27;*

*Menimbang, bahwa dalam Bukti P-19.A/P-19.B berupa pengajuan pembayaran sementara No. 27 tertanggal 7 Juli 2017, tidak ada satu pun kalimat ataupun suatu keterangan yang menyatakan atau memperinci mengenai pengurangan pembayaran karena keterlambatan pekerjaan.*

*Menimbang, bahwa dari alat bukti surat-surat yang diajukan oleh Pemohon ataupun yang diajukan oleh Termohon II tidak ada satu bukti pun yang menerangkan dan memperinci mengenai keterlambatan pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon;*

*Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dihubungkan dengan alasan kedua dari Pemohon, maka haruslah dinyatakan bahwa tindakan Termohon II merevisi atau mengubah IPC No. 27 adalah suatu yang keliru dan tidak dapat*

Halaman 30 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

*dibenarkan. Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat alasan kedua dari Pemohon dapatlah dibenarkan.”*

Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019 di atas kemudian diperkuat oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan No. 739 B/Pdt.Sus-Arb/2020 tanggal 29 Juli 2020 (telah berkekuatan hukum tetap), yang Pemohon kutip berikut ini:

## **“Mengadili**

1. Menerima permohonan banding dari Pemohon: BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA tersebut;
2. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 173/Pdt.Sus-BANI/2019/PN Jkt Utr, tanggal 3 Desember 2019, yang membatalkan Putusan Arbitrase BANI Nomor 992/XI/ARB-BANI/2017, tanggal 30 Januari 2019;**
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)”

Selain Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Utara di atas, berikut ini Pemohon sampaikan adanya beberapa putusan pengadilan yang juga membatalkan putusan arbitrase dengan alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase tanpa perlu didasarkan pada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, yakni:

- Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Palembang No. 127/Pdt.Sus-Arb/2018/PN.Plg tanggal 17 September 2018 pada halaman 68 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa terkait dengan alasan untuk pengajuan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 70 UU Arbitrase di atas, Mahkamah Konstitusi dalam putusannya No. 15/PUU-XII/2014 tanggal 23 Oktober 2014 telah menetapkan bahwa penjelasan Pasal 70 UU Arbitrase a quo adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga dengan demikian **tidak lagi diperlukan adanya putusan pengadilan dalam perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap untuk membuktikan adanya perbuatan tipu muslihat atau***

Halaman 31 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

*suatu keadaan atau surat palsu untuk dapat dijadikan alasan memohon pembatalan terhadap suatu putusan arbitrase”.*

Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Samarinda No. 145/Pdt.Sus-Arb/2017/PN Smr tanggal 15 Maret 2018 pada halaman 83 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

**“Menimbang, bahwa perkembangan hukum tentang proses pembatalan putusan arbitrase dalam Pasal 70 serta penjelasan pasal tersebut Mahkamah Konstitusi di dalam putusannya Nomor 15/PUU-XII/2004 tanggal 23 Oktober 2014 telah membatalkan Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 karena dirasa bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, serta dalam putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana dikutip dalam pertimbangan Eksepsi yang dalam perkara ini putusan Mahkamah Agung sebagaimana dikutip dalam pertimbangan Eksepsi yang dalam perkara ini putusan Mahkamah Agung RI juga diajukan sebagai alat bukti surat;**

*Menimbang bahwa menurut Mahkamah Konstitusi, apabila harus menempuh dua proses peradilan, maka tidak mungkin jangka waktu 30 hari tersebut terpenuhi”;*

Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 163/Pdt.Sus-Arb/2016/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Mei 2016 pada halaman 85 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

**“Menimbang, bahwa menyikapi Penjelasan Pasal 70 Arbitrase tersebut, maka Mahkamah Konstitusi di dalam putusannya Nomor 15/PUU-XII/2004 tanggal 23 Oktober 2014 telah membatalkan Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 karena dirasa bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945”;**

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807 B/Pdt.Sus-Arb/2016 pada halaman 49 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

**“...dikarenakan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 15/PUU-XII/2014 tanggal 23 Oktober 2014 telah membatalkan penjelasan Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999**

Halaman 32 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, karena dirasa bertentangan dengan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945, atau secara tegas tidak mungkin dalam waktu 30 (tiga puluh) hari suatu putusan Pidana yang mendasarkan pada dakwaan kebohongan atau tipu muslihat yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), Sehingga, **dasar kebohongan dan tipu muslihat dalam penjelasan pasal tersebut tidak dapat lagi diartikan mutlak sebagai suatu bentuk perbuatan pidana, akan tetapi harus diartikan sebagai suatu bentuk perbuatan yang harus dibuktikan secara perdata...***

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 586 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 24 Oktober 2012 pada halaman 48 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*"Bahwa Termohon/PT. Geo Dipa Energi (PT. GDE) sebagai Pemohon Arbitrase dalam pemeriksaan Arbitrase BANI telah melakukan tipu muslihat (kebohongan) dalam proses tender Proyek Dieng dan Patuha dengan membohongi PT. Bumi Gas Energi (PT. BGE) mengenai persetujuan pemegang saham dalam perjanjian kerja-sama proyek yang ternyata persetujuan pemegang saham itu baru terbit tanggal 17 Mei 2004 (bukti P-10) sedangkan penunjukkan sebagai pemenang tender untuk PT.BGE (Pemohon) terjadi tanggal 5 Maret 2003 (P-8) sehingga Pemohon sebagai pemenang tender tidak efektif dan sebagai akibatnya perjanjian pendanaan yang disepakati Pemohon dengan PT. Pradigma Sejahtera menjadi gagal ; Bahwa mengenai adanya tipu muslihat tersebut yang telah dikemukakan pada Majelis Arbitrase, akan tetapi tidak dipertimbangkan oleh Majelis Arbitrase; Bahwa akibat adanya tipu muslihat yang tidak dipertimbangkan Majelis Arbitrase tersebut berakibat sangat merugikan Pemohon dan atas dasar hal-hal tersebut, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan banding Pemohon untuk membatalkan Putusan BANI"*

6. Dengan adanya beberapa putusan pengadilan di atas, kiranya jelas bahwa suatu permohonan pembatalan putusan arbitrase yang menggunakan alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase tidak

Halaman 33 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

perlu menunggu adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara pembatalan putusan arbitrase. Berangkat dari kesimpulan tersebut, permohonan pembatalan atas Putusan BANI a quo pun sangat sah dan beralasan untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanpa harus menunggu adanya putusan pidana berkekuatan hukum tetap.

## PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE DAPAT DIDASARKAN PADA ALASAN-ALASAN LAINNYA DI LUAR PASAL 70 UU ARBITRASE

7. Di dalam Pasal 70 UU Arbitrase pada akhir huruf b tertulis frase “atau”. Hal demikian menunjukkan bahwa alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase tersebut **tidaklah bersifat kumulatif, melainkan alternatif**. Artinya, jika salah satu alasan tersebut telah terbukti maka putusan arbitrase wajib dibatalkan untuk seluruhnya.
8. Selain frase “atau” yang bersifat alternatif di atas, Pemohon menekankan juga adanya frase “antara lain” di dalam Penjelasan Umum Alinea ke-18 sebelum menyebut alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase.

*“Bab VII mengatur tentang pembatalan putusan arbitrase.*

*Hal ini dimungkinkan karena beberapa hal, **antara lain** :*

- a. *surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;*
- b. *setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; **atau***
- c. *putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa”*

Frase demikian memberikan pengertian bahwa alasan pembatalan putusan arbitrase tidak melulu terbatas pada alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase. Selain itu, frase demikian juga memiliki makna yang sama dengan terminologi “*inter alia*” yang memiliki arti “[a]mong other things”, menyebut sebagian saja dari beberapa yang lain. Dengan demikian, adanya frasa “atau” dan “antara lain” di atas **sudah dapat dipastikan bahwa para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase dengan menggunakan alasan-alasan selain yang disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase.**

Halaman 34 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Pada praktiknya, permohonan pembatalan putusan arbitrase yang menggunakan alasan-alasan selain daripada yang disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase juga telah dibenarkan oleh beberapa putusan pengadilan yang membatalkan putusan arbitrase BANI/Termohon I, antara lain:

- Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Putusan No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019 di mana pada intinya putusan arbitrase dinyatakan batal karena Majelis Arbitrase dalam memberikan putusan tidak sesuai amanat para pihak (di luar Pasal 70 UU Arbitrase).

*"Menimbang bahwa akan dipertimbangkan alasan keempat dari Pemohon yaitu : Majelis Arbitrase dalam memberikan putusan tidak sesuai amanat para pihak dan mengesampingkan petitum putusan berdasarkan hukum khususnya mengenai larangan Engineer untuk mengubah ketentuan dalam Perjanjian.*

*Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara khusus tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Nippon Koei., Co., Ltd selama pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon, apakah telah sesuai dengan Perjanjian Pokok tertanggal 27 Agustus 2014 yang di dalamnya termasuk bagian yang tidak terpisahkan yaitu syarat-syarat kontrak.*

*Menimbang bahwa Pasal 56 ayat (1) UU RI No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan : Arbiter atau Majelis Arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka tentunya Arbiter atau Majelis Arbitrase harus memeriksa dan mengadili perkara sesuai yang dimintakan oleh Pemohon yaitu berdasarkan ketentuan hukum, yang dalam hal ini berdasarkan perjanjian dari para pihak yang berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.*

*Menimbang bahwa sesuai Bukti P – 14 A/P – 14 B yaitu antara Pemohon dengan Termohon II mengklasifikasikan jenis pekerjaan proyek tersebut dalam dua bagian sesuai sifat perhitungan atau cara pembayaran yaitu: 1. Pekerjaan yang bersifat lump sum dan 2. Pekerjaan yang bersifat measured items.*

Halaman 35 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Menimbang bahwa untuk pekerjaan yang bersifat lump sum maka harga dari suatu pekerjaan bersifat tetap (fixed price) yang mengacu pada harga penawaran yang telah disepakati para pihak, sedangkan untuk pekerjaan yang bersifat remeasured items, maka harga dari suatu pekerjaan akan dibayarkan sesuai jumlah actual pekerjaan atau unit yang terpasang dengan metode unit price (harga satuan) kemudian terhadap pekerjaan yang bersifat lump sum tidak dapat dinilai secara unit price, begitu pula sebaliknya.*

*Menimbang bahwa sesuai dengan Bukti P – 15 A sampai dengan Bukti P – 15 J atau Bukti P – 15 M sampai dengan Bukti P – 15 T telah nyata oleh Nippon Koei, Co., Ltd selaku Engineer telah menerbitkan Site Instructions dan variation order, yang pada pokoknya oleh Nippon Koei., Co., Ltd telah secara sepihak merubah beberapa item pekerjaan Pemohon yang semula ditetapkan sebagai pekerjaan lump sum items sesuai perjanjian menjadi pekerjaan remeasured items, sekaligus juga merubah metode perhitungan pembayaran pekerjaan lump sum items dengan menggunakan metode unit price, kemudian Nippon Koei., Co., Ltd secara sepihak telah menghilangkan item pekerjaan lump sum dan menggantinya dengan pekerjaan lainnya dan menerapkan metode unit price yang tidak sesuai dengan ketentuan Perjanjian.*

*Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 21 PP No. 29 Tahun 2000 dan sub Pasal 1.1.2.4 jo. Sub Pasal 3.1 seperti pada pertimbangan di atas, maka tindakan Nippon Koei., Co., Ltd yang merubah beberapa item pekerjaan Pemohon yang semula ditetapkan sebagai pekerjaan lump sum items sesuai perjanjian menjadi pekerjaan remeasured items, sekaligus juga merubah metode perhitungan pembayaran pekerjaan lump sum items dengan menggunakan metode unit price, kemudian Nippon Koei., Co., Ltd secara sepihak telah menghilangkan item pekerjaan lump sum dan menggantinya dengan pekerjaan lainnya dan menerapkan metode unit price yang tidak sesuai dengan ketentuan Perjanjian tanpa dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan kontraktor sebagai pelaksana pekerjaan yang dalam hal ini adalah Pemohon dan dibenarkan oleh Majelis*

Halaman 36 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Arbitrase merupakan suatu tindakan yang melanggar perjanjian dan dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian alasan keempat dari Pemohon dapatlah dibenarkan.”*

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019 di atas kemudian telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusan No. 739 B/Pdt.Sus-Arbt/2020 tanggal 29 Juli 2020 (telah berkekuatan hukum tetap) yang Pemohon kutip pertimbangan hukum dan amar putusannya berikut ini:

*“Bahwa pengambilan putusan oleh Arbitrase berdasarkan laporan data yang telah diserahkan Termohon II Pembatalan yang mengganti lumpsom menjadi unit lain tidak sesuai dengan kontrak dan Majelis Arbitrase melampaui kewenangannya mengeluarkan Nippon Koei Co, Ltd dari permohonan Arbitrase Pemohon ...”*

## **“Mengadili**

1. *Menerima permohonan banding dari Pemohon: BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA tersebut;*
  2. *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 173/Pdt.Sus-BANI/2019/PN Jkt Utr, tanggal 3 Desember 2019, yang membatalkan Putusan Arbitrase BANI Nomor 992/XI/ARB-BANI/2017, tanggal 30 Januari 2019;*
  3. *Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)”*
- *Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan No. 754/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Desember 2019 yang membatalkan Putusan Arbitrase BANI/Termohon I di mana pada intinya putusan arbitrase dibatalkan karena salah satu arbiter perkara tersebut mempunyai hubungan afiliasi dengan kuasa hukum dari pihak yang berperkara (di luar Pasal 70 UU Arbitrase).*

*“Menimbang bahwa Prof. Nindyo Pramono, SH., MS sebagai salah satu anggota Majelis Arbiter dalam menangani perkara*

Halaman 37 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BANI No. 41055/V/ARB-BANI/2018 tanggal 16 Juli 2019 mempertegas dan memperjelas hubungan antara Prof. Nindyo Pramono, SH., MS dan Otto Hasibuan, SH., MM selaku Kuasa Hukum Termohon, jauh sebelum pemeriksaan perkara BANI No. 41055/V/ARB-BANI/2018 tanggal 16 Juli 2019 tersebut sudah mempunyai hubungan kedekatan, sudah saling mengenal dan memiliki hubungan komunikasi yang erat.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 2 Turut Termohon I dengan sengaja telah menunjuk Prof. Nindyo Pramono, SH., MS yang diketahuinya mempunyai hubungan komunikasi yang erat, yang sejak awal sudah adanya hubungan kedekatan dengan Otto Hasibuan, SH., MM selaku Kuasa Hukum Termohon dalam perkara a quo, meskipun hubungan antara Prof. Nindyo Pramono, SH., MS selaku ko-promotor bertindak sebagai pembimbing dan Otto Hasibuan, SH., MM selaku promovendus yang dibimbing untuk memperoleh gelar doctor di Sekolah Pascasarjana UGM, yang apabila hal tersebut diketahui oleh Pemohon pada saat proses pemeriksaan perkara No. 41055/V/ARB-BANI/2018, maka Pemohon akan menolak pengajuan Prof. Nindyo Pramono, SH., MS yang tergabung dalam Majelis Arbiter perkara arbitrase tersebut, oleh karena dapat berpengaruh pada putusannya.”

- Mahkamah Agung RI melalui Putusan Nomor 441 B/Pdt.Sus-Arb/2018 tanggal 28 Juni 2018 di mana pada intinya salah satu alasan pemohon pembatalan yang diterima adalah karena telah terjadi inkonsistensi dalam pertimbangan Majelis Arbitrase (di luar Pasal 70 UU Arbitrase), sebagaimana dikutip berikut ini:

“Bahwa di dalam menafsirkan *Contract Negotiation Agreement* (CNA) Nomor 11, **telah terjadi inkonsistensi dalam pertimbangan Majelis Arbitrase**, hal ini tidak terlepas dari fakta berupa faktor dominan yang melekat pada diri Anangga W Roosdiono sebagai Ketua Majelis Arbitrase dan Dr. Ir. Ichjar Musa, S.E., M.M., sebagai Anggota Majelis Arbitrase, dengan pihak PLN, sehingga putusan diambil tidak fair, karena yang bersangkutan tidak independen, yang bertentangan dengan peraturan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).”

Halaman 38 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mahkamah Agung RI melalui Putusan No. 03/Arb.Btl/2005 tanggal 17 Mei 2006, pada halaman 20 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*“Bahwa dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tertera bahwa “Bab VII mengatur tentang pembatalan putusan arbitrase. Hal ini dimungkinkan karena beberapa hal, antara lain :*

- a surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu ;*
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan pihak lawan ; atau*
- c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa” ;*

***bahwa kata “antara lain” tersebut memungkinkan Pemohon untuk mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase atas alasan diluar yang tertera dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, seperti halnya dengan alasan kompetensi absolut yang dikemukakan oleh Pemohon” ;***

10. Sebagai perbandingan, ketentuan di dalam UNCITRAL MODEL LAW yang kerap menjadi rujukan penyusunan peraturan arbitrase (*lex arbitri*) juga membuka kemungkinan bahwa suatu putusan arbitrase dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dengan “tidak melulu” berpatokan pada alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase tersebut, hal ini dinyatakan dalam *Article 34.1* dan *Article 34.2* yang Pemohon kutip berikut ini:

*“Application for setting aside as exclusive recourse against arbitral award*

- (1) Recourse to a court against an arbitral award may be made only by an application for setting aside in accordance with paragraphs (2) and (3) of this article.*
- (2) An arbitral award may be set aside by the court specified in article 6 only if:*

Halaman 39 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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) the party making the application furnishes proof that:

- (i) a party to the arbitration agreement referred to in article 7 was under some incapacity; or the said agreement is not valid under the law to which the parties have subjected it or, failing any indication thereon, under the law of this State; **or**
- (ii) the party making the application was not given proper notice of the appointment of an arbitrator or of the arbitral proceedings or was otherwise unable to present his case; **or**
- (iii) the award deals with a dispute not contemplated by or not falling within the terms of the submission to arbitration, or contains decisions on matters beyond the scope of the submission to arbitration, provided that, if the decisions on matters submitted to arbitration can be separated from those not so submitted, only that part of the award which contains decisions on matters not submitted to arbitration may be set aside; **or**
- (iv) the composition of the arbitral tribunal or the arbitral procedure was not in accordance with the agreement of the parties, unless such agreement was in conflict with a provision of this Law from which the parties cannot derogate, or, failing such agreement, was not in accordance with this Law; **or**

(b) the court finds that:

- (i) the subject-matter of the dispute is not capable of settlement by arbitration under the law of this State; **or**
- (ii) the award is in conflict with the public policy of this State."

Berdasarkan kutipan Article 34.1 dan Article 34.2 UNCITRAL MODEL LAW di atas dapat disimpulkan bahwa suatu putusan arbitrase dapat dibatalkan apabila terdapat kejadian-kejadian sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para pihak dalam perkara tidak mempunyai kapasitas atau perjanjian arbitrase bertentangan dengan hukum;
- Salah satu pihak tidak diberikan kesempatan yang sama untuk mempertahankan haknya di dalam proses arbitrase;
- Putusan arbitrase mengandung *ultra petita* atau melebihi ruang lingkup perjanjian arbitrase;
- Komposisi majelis arbitrase tidak disepakati oleh para pihak atau dinyatakan bertentangan dengan hukum;
- Pokok sengketa tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase berdasarkan hukum yang berlaku; atau
- Putusan bertentangan dengan ketertiban umum.

11. Alasan lain yang dapat menyebabkan putusan arbitrase dibatalkan antara lain adalah karena putusan arbitrase melanggar ketentuan hukum, keadilan dan kepatutan. Hal itu merujuk pada adanya ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU Arbitrase yang berbunyi sebagai berikut:

*“Arbiter atau majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum, atau berdasarkan keadilan dan kepatutan.”*

Pasal 56 ayat (1) tersebut memberi amanat kepada arbiter atau majelis arbitrase untuk mengambil keputusan berdasarkan ketentuan hukum, keadilan dan kepatutan. Jika hal ini dilanggar atau diabaikan oleh arbiter atau majelis arbitrase, maka sudah tentu putusan yang dihasilkannya dapat dibatalkan.

12. Selain itu, (alm) Prof. Dr. H. Priyatna Abdurrasyid yang merupakan mantan Ketua BANI/Termohon I dalam bukunya yang berjudul “Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar”, terbitan PT Fikahati Aneska, 2002 juga secara jelas telah menyatakan bahwa terdapat “alasan lain” di luar yang diatur Pasal 70 UU Arbitrase untuk dapat membatalkan suatu putusan arbitrase, dalam hal sebagai berikut:

- a. Putusan arbitrase diambil melebihi cakupan perjanjian;
- b. Putusan arbitrase tidak diperkenankan mengandung keputusan yang satu sama lainnya bertentangan dan atau menimbulkan keraguan;
- c. Putusan arbitrase diambil dengan kewenangan yang berlebihan;
- d. Putusan arbitrase wajib diberikan berdasarkan surat-surat yang sah dan otentik.

13. Berdasarkan penjelasan di atas kiranya dapat disimpulkan bahwa permohonan pembatalan atas suatu putusan arbitrase dapat

Halaman 41 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan alasan-alasan lain di luar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase.

## BAGIAN III

### MENGENAI JANGKA WAKTU PENGAJUAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE

1. Sesuai Pasal 71 UU Arbitrase telah diatur sebagai berikut:  
*“Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis dalam waktu **paling lama 30 (tiga puluh) hari** terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada Panitera Pengadilan Negeri.”*
2. Adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa Putusan Arbitrase diucapkan pada tanggal 31 Juli 2023. Selanjutnya Putusan Arbitrase tersebut telah diserahkan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Agustus 2023.
3. Oleh karena itu, dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 71 UU Arbitrase, maka permohonan pembatalan Putusan Arbitrase harus diajukan paling lambat pada tanggal 22 September 2023. Sementara itu, permohonan pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan Pemohon *a quo* diajukan pada tanggal 21 September 2023 **sehingga masih dalam jangka waktu yang ditentukan pada Pasal 71 UU Arbitrase.**
4. Merujuk pula kepada fakta bahwa permohonan pembatalan Putusan BANI ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, maka permohonan pembatalan Putusan Arbitrase *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (1) dan (6) jo. 72 ayat (1) UU Arbitrase.

## BAGIAN IV

### ALASAN-ALASAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE *IN CASU*

Halaman 42 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



1. **ALASAN KESATU**  
**PUTUSAN ARBITRASE DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT YANG**  
**DILAKUKAN OLEH ARBITER DR. JELLY NASSERI, S.H., M.H.**  
**BERSAMA-SAMA DENGAN KUASA HUKUM DARI PARA PEMOHON**  
**ARBITRASE DAHULU (TERMOHON II S.D TERMOHON XII) DENGAN**  
**MENYEMBUNYIKAN FAKTA BAHWA TERDAPAT HUBUNGAN**  
**KEPENTINGAN YANG DAPAT MEMPENGARUHI NETRALITAS**  
**ARBITER DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA**

Sebagaimana yang diketahui bersama, hukum telah menyatakan bahwa arbiter yang ditunjuk oleh para pihak disyaratkan untuk tidak memiliki kepentingan atas putusan arbitrase ataupun pihak-pihak dalam perkara. Hal ini dapat dilihat melalui ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU Arbitrase yang mengatur mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal penunjukan arbiter, sebagai berikut:

*“Yang dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter harus memenuhi syarat :*

- a. cakap melakukan tindakan hukum;*
- b. berumur paling rendah 35 tahun;*
- c. tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa;*
- d. tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase; dan*
- e. memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun.”*

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (5) Peraturan Prosedur BANI 2022 dapat diketahui bahwa Arbiter yang ditunjuk harus menandatangani Pernyataan Tidak Berpihak/Pakta Integritas yang disediakan oleh Dewan Pengurus BANI. Pernyataan Tidak Berpihak/Pakta Integritas tersebut telah ditandatangani oleh Majelis





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arbitrase perkara arbitrase dahulu dengan pernyataan-pernyataan sebagai berikut (*vide* Halaman 160 s.d 161 Putusan Arbitrase):

*“Arbiter yang ditunjuk untuk memeriksa suatu perkara sesuai ketentuan Peraturan dan Prosedur BANI wajib menandatangani Pernyataan Tidak Berpihak yang disediakan oleh Dewan Pengurus Bani.*

*“Menimbang bahwa sesuai dengan Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI, Majelis Arbitrase yang terdiri dari para Arbiter, sebelum melaksanakan tugas menangani, memeriksa, dan memutus Perkara Nomor: 45055/VI/ARB-BANI/2022, telah menandatangani kesediaan, dan pernyataan yang esensinya adalah menjamin:*

- a. Bahwa arbiter tidak mempunyai kepentingan apapun dengan Para Pihak atau kuasanya, tidak mempunyai kepentingan keluarga dan/atau ekonomi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perkara tersebut;*
- b. Bahwa arbiter menjaga netralitas, independensi, kemandirian serta tidak akan dapat dipengaruhi oleh siapapun dengan cara apapun;*
- c. Bahwa Arbiter menyediakan tenaga, pikiran, dan waktu sepenuhnya untuk memeriksa, menyelesaikan dan memutus perkara secara efisien dan dalam jangka waktu sesuai dengan peraturan yang berlaku;*
- d. Bahwa Arbiter tidak berhubungan, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan para pihak yang bersengketa ataupun kuasanya selama periode yang dimulai sejak penunjukan sampai dengan pendaftaran putusan perkara terkait di Pengadilan Negeri.”*

Berdasarkan kutipan di atas, pada intinya diatur bahwa salah satu syarat dari arbiter yang akan ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara adalah **arbiter tersebut harus bebas dari kepentingan keuangan atau apapun terhadap hasil penyelesaian arbitrase**. Dengan kata lain, arbiter yang ditunjuk haruslah bebas dari konflik kepentingan (netral) dengan salah satu pihak yang berperkara.

Apabila meneliti permohonan arbitrase yang dahulu diajukan oleh Termohon II s.d. Termohon XII, dapat diketahui bahwa **Termohon II s.d.**

Halaman 44 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Termohon XII melalui kuasa hukumnya yaitu Hendri Donal dkk telah menominasikan Ibu Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. selaku Arbiter dari sisi Pemohon Arbitrase.**

Namun pada faktanya, setelah dijatuhkannya Putusan Arbitrase, **betapa terkejutnya Pemohon ketika mengetahui bahwa Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. terbukti memiliki hubungan/kepentingan dengan kuasa hukum Pemohon Arbitrase dahulu yaitu Dr. Hendri Donal, S.H., M.H. (Termohon II s.d. Termohon XII).** Hal ini tertera jelas melalui Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 132/Pdt.G/2012/PN Bdg dalam perkara antara Jo Thiong Hin dengan PT Guna Mitra Abadi dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., di mana perkara tersebut telah diputus dan berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung No. 2430 K/PDT/2013 tertanggal 12 Februari 2014. Dalam perkara demikian, dapat diketahui bahwa **Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. telah menunjuk Hendri Donal selaku kuasa hukumnya untuk bertindak untuk dan atas nama serta mempertahankan hak hukum dari Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H dahulu.** Berikut Pemohon kutip identitas pihak perkara Putusan Mahkamah Agung No. 2430 K/Pdt/2013:

*“JO THIONG HIN, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta Nomor 9 RT. 007/RW. 003 Kelurahan Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRI SULAIMAN, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Talaga Bodas Nomor 43 Lt. 2 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013;*

*Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;*

*I a w a n :*

- 1. PT. GUNA MITRA ABADI, berkedudukan di Jalan Komud Supadio Nomor 5-7 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada KRISHNA WARDANA, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kalijati Indah Nomor 36, Antapani, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2013;*
- 2. **DR. JELLY NASSER, S.H., M.H., Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata Nomor 512, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRI DONAL, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Komplek ITC***

Halaman 45 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kosambi Blok F7, Jalan Baranangsiang, Bandung,**  
**berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2013;**  
**Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding I, II;"**

Adanya fakta "hubungan/kepentingan" antara arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dengan Dr. Hendri Donal, S.H., M.H. selaku kuasa hukumnya terdahulu, jelas menunjukkan bahwa Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dalam memeriksa dan memutus perkara arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 sangat diragukan netralitasnya. Padahal, sebelum yang bersangkutan menerima penunjukan BANI/Termohon I untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, yang bersangkutan terlebih dahulu harus menunjukkan bukti netralitas sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (4) Peraturan Prosedur BANI 2022 yang dikutip sebagai berikut:

*"Seorang calon arbiter, dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak ditunjuk, harus menyampaikan kepada BANI suatu pernyataan tertulis tentang kesediaan bertindak sebagai arbiter. Apabila diperlukan, arbiter yang ditunjuk harus menerangkan setiap keadaan yang mungkin dapat menjadikan dirinya diragukan sehubungan dengan netralitas atau kemandiriannya."*

Fakta dimana Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dan Kuasa Hukum Termohon II s.d. Termohon XII terbukti menutupi fakta adanya hubungan/kepentingan di antara keduanya menunjukkan bahwa keduanya secara bersama-sama telah melakukan tipu muslihat dalam pemeriksaan perkara arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022.

Selain dan selebihnya, *Quadron* apabila BANI/Termohon I sedari awal telah menyediakan atau menyampaikan dokumen yang berisi rekam jejak para arbiter sebelum pemeriksaan perkara arbitrase dahulu dilaksanakan, termasuk menjelaskan sosok dan rekam jejak dari Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., maka Pemohon tentunya dapat mempertimbangkan untuk mengajukan/tidak mengajukan keberatan terhadap penunjukan arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. tersebut. Namun demikian, hal ini tidak dilakukan oleh Termohon I sehingga terbukti bahwa Termohon I sendiri sebagai lembaga arbitrase telah lalai dengan tidak menerapkan secara penuh amanat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU Arbitrase.

Dengan demikian, oleh karena terbukti bahwa Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. bersama-sama dengan Kuasa Hukum Para Pemohon

Halaman 46 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arbitrase dahulu (Termohon II s.d. Termohon XII) telah melakukan tipu muslihat dengan menutupi fakta bahwa di antara keduanya terdapat hubungan/kepentingan maka jelas hal ini berakibat pada terpenuhinya ketentuan Pasal 70 huruf (c) UU Arbitrase dan Putusan Arbitrase patut serta beralasan hukum untuk dibatalkan.

Argumentasi Pemohon demikian didukung dengan pertimbangan hakim *judex factie* pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 102/Pdt.G.Arbitrase/2021/PN.Jkt.Pst Tertanggal 31 Mei 2021 yang Pemohon kutip sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa Majelis Hakim menelaah secara seksama bahwa Bapak NURMAN DJUMIRIL pernah memiliki hubungan pekerjaan dengan Termohon II, di mana terhadap kondisi yang demikian sebagaimana didalikan Pemohon dan Termohon I dan Termohon II disertai pembuktiannya masing-masing diatas, Majelis berpendapat bahwa Bapak NURMAN DJUMIRIL sebagai ketua Majelis Arbitrase melalui Surat BANI No.19.2530/XI/BANI/WD-In pada tanggal 15 November 2019, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 11 ayat (7) Peraturan Prosedur BANI, seyogyanya untuk memenuhi keterbukaan perihal latar belakangnya, meskipun arbiter tidak memuat hubungan pekerjaan secara langsung dengan Termohon II didalam curriculum vitaenya, namun hal demikian perlu untuk menyampaikan secara jelas perihal latar belakang dirinya tersebut dalam kapasitasnya sebagai arbiter (in casu sebagai Ketua Majelis Arbiter)..... Namun patut disadari bahwasanya pengalaman bekerja tersebut melekat dengan resiko benturan kepentingan (conflict of interest) apabila pernah atau sedang (ongoing) atau telah selesainya melakukan hubungan pekerjaan dengan salah satu pihak ... atau hubungan pekerjaan proyek baik melalui tender ataupun penunjukan langsung, sebagaimana beberapa kasus sengketa dalam hubungan bisnis yang secara spesifik berada dalam permasalahan benturan kepentingan (conflict of interest) ini Majelis telah menemukannya dalam beberapa varian permasalahan terhadap salah satu pihak yang bersengketa, yang tersangkut dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase sehingga diajukan pembatalan karena adanya indikasi benturan kepentingan Arbiter terhadap salah satu pihak*

Halaman 47 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sebagaimana beberapa perkara telah diputus baik oleh tingkat pertama maupun kasasi.....*

*Menimbang, bahwa dengan demikian, majelis berpendapat bahwa Ketua Majelis Arbitrase (NURMAN DJUMIRIL,SH) mempunyai benturan kepentingan (conflict of interest) dengan Termohon II dalam menyelesaikan sengketa a quo di dalam forum arbitrase pada BANI (Termohon I), sehingga alasan ketiga permohonan Pemohon telah terpenuhi..."*

## **Adanya Hubungan/Kepentingan antara Arbiter Dr. Jelly Nasser, SH., MH dengan Kuasa Hukum Termohon II s.d Termohon XII (Dahulu Para Pemohon Arbitrase) Melengkapi adanya Kejanggalaan-Kejanggalaan Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Arbitrase Dahulu**

Sebagai tambahan, perlu Pemohon tegaskan bahwa adanya fakta mengenai hubungan/kepentingan antara Arbiter Dr. Jelly Nasser, SH., MH dengan Kuasa Hukum Termohon II s.d Termohon XII (dahulu Para Pemohon Arbitrase) seakan melengkapi adanya kejanggalaan-kejanggalaan dalam proses pemeriksaan perkara arbitrase dahulu sehingga menjadi suatu tanda tanya besar bagi Pemohon, "apakah perkara arbitrase dahulu sejatinya merupakan skenario 'settingan' dari pihak-pihak tertentu?". Untuk lebih jelasnya Pemohon uraikan kembali kejanggalaan-kejanggalaan tersebut agar dapat menjadi gambaran yang nyata bagi Majelis Hakim perkara ini:

- a. Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. ditunjuk oleh Kuasa Hukum Termohon II s.d Termohon XII (Dahulu Para Pemohon Arbitrase) untuk menjadi anggota Majelis perkara arbitrase padahal yang bersangkutan terbukti memiliki hubungan/kepentingan dengan Kuasa Hukum Termohon II s.d Termohon XII (Dahulu Para Pemohon Arbitrase) (vide Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 132/Pdt.G/2012/PN Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2430 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2014).
- b. Setelah ditunjuknya Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H, BANI/Termohon I kemudian membentuk Majelis Arbitrase dengan komposisi sebagai Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai ketua majelis perkara arbitrase, padahal yang bersangkutan merupakan ahli yang dihadirkan oleh PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 48 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

Selatan yang teregister pada perkara No. 320.Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel terkait sengketa yang juga berhubungan dengan gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower"). Pemohon yang mengetahui hal ini kemudian mengajukan Tuntutan Ingkar kepada BANI/Termohon I.

- c. Dalam proses pemeriksaan arbitrase, Turut Termohon II kemudian mengajukan permohonan agar dikeluarkan dari perkara arbitrase dahulu namun demikian Turut Termohon II sama sekali tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak pernah pula mengajukan bukti-bukti untuk mendukung argumentasinya. Namun demikian, permohonan Turut Termohon II tersebut justru dikabulkan oleh Majelis Arbitrase (-dimana terdapat Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H di dalamnya) dengan alasan bahwa Turut Termohon II bukan pihak yang terikat pada perjanjian arbitrase. Padahal, berdasarkan PPJB Para Pembeli jelas terlihat Pemohon menandatangani PPJB Para Pembeli bertindak untuk dan atas nama Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) sebagai penerima kuasa berdasarkan Akta Kuasa No. 111. Bahkan, Pemohon dalam pembuktiannya dahulu telah mengajukan Putusan PN Jaksel 320 dan Putusan PT DKI 310 yang menunjukan keterkaitan erat Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) dengan obyek yang dipermasalahkan dalam perkara arbitrase tersebut. Namun demikian, kedua bukti tersebut dikesampingkan oleh Majelis Arbitrase.

Adanya sejumlah kejanggalan tersebut jelas menunjukan adanya indikasi bahwa pemeriksaan perkara arbitrase dahulu tidak imparial / tidak netral sehingga menurut Pemohon, Putusan Arbitrase tidak dapat lagi dipertahankan dan patut untuk dibatalkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

## 2. ALASAN KEDUA

**MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN PUTUSAN BERSIFAT EX AEQUO ET BONO PADAHAL PARA PIHAK (DHI PEMOHON) TIDAK SEPAKAT BAHWA PUTUSAN ARBITRASE AKAN BERSIFAT EX AEQUO ET BONO**

Merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka (1) UU Arbitrase telah dinyatakan bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase tertulis

Halaman 49 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan ketentuan tersebut kiranya dapat disimpulkan bahwa arbitrase merupakan proses penyelesaian perkara yang dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal yang telah disepakati oleh para pihak.

Selain didasarkan pada kesepakatan antara para pihak yang bersengketa, penyelesaian sengketa, pemeriksaan perkara arbitrase juga didasarkan oleh kesepakatan antara arbiter dengan pihak yang menunjuknya. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) UU Arbitrase yang menyatakan sebagai berikut:

*“Dengan ditunjuknya seorang arbiter atau beberapa arbiter oleh para pihak secara tertulis dan diterimanya penunjukan tersebut oleh seorang arbiter atau beberapa arbiter secara tertulis, maka antara pihak yang menunjuk dan arbiter yang menerima penunjukan terjadi suatu perjanjian perdata.”*

Adanya frasa **“antara pihak yang menunjuk dan arbiter yang menerima penunjukan terjadi suatu perjanjian perdata”** di atas menunjukkan bahwa wewenang arbiter untuk memeriksa dan memutus perkara dibatasi dengan merujuk kepada perjanjian arbitrase atau kesepakatan dari para pihak yang berperkara.

Apabila kesepakatan antara arbiter dengan para pihak tersebut dikaitkan dengan putusan yang akan dihasilkan oleh arbiter nantinya, maka putusan yang diberikan oleh arbiter tersebut juga harus sesuai dengan apa yang disepakati oleh para pihak yang berperkara, termasuk apabila putusan tersebut didasarkan pada prinsip *“ex aequo et bono”* atau *“keadilan dan kepatutan”*. Artinya, putusan yang bersifat *“ex aequo et bono”* atau *“keadilan dan kepatutan”* dapat diberikan hanya jika para pihak menyatakan kesepakatannya untuk itu.

Terkait kesepakatan para pihak atas suatu putusan yang bersifat *“ex aequo et bono”* ini, maka dalam hal penyelesaian perkara dilakukan melalui BANI/Termohon I, berlaku ketentuan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Prosedur BANI 2022 yang dikutip sebagai berikut:

*“Majelis Arbitrase dapat menerapkan kewenangan yang bersifat amiable compositeur dan/atau memutus secara ex aequo et bono apabila para pihak telah menyatakan kesepakatan mengenai hal itu”*

Halaman 50 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa **putusan yang bersifat “ex aequo et bono”** dapat diberikan oleh Majelis Arbitrase BANI hanya jika para pihak yang berperkara menyatakan persetujuannya mengenai hal itu. Artinya, apabila para pihak tidak sepakat bahwa putusan yang dihasilkan nantinya bersifat “ex aequo et bono”, maka Majelis Arbitrase wajib untuk memeriksa dan mengadili perkara berdasarkan ketentuan perjanjian atau hukum yang berlaku, tidak bisa sebaliknya.

Apabila dikaitkan dengan perkara arbitrase dahulu, Termohon II s.d. Termohon XII selaku Para Pemohon Arbitrase telah memohon kepada Majelis Arbitrase agar memutuskan seadil-adilnya atau menerapkan prinsip *ex aequo et bono*. Namun demikian, Pemohon dalam Jawabannya telah menolak atau tidak sepakat dengan Termohon II s.d. Termohon XII serta meminta agar Majelis Arbitrase memberikan Putusan berdasarkan hukum/perjanjian yang berlaku (tertuang dalam halaman 109 s.d 111 Putusan Arbitrase). **Artinya, dalam hal ini tidak pernah ada persetujuan agar Majelis Arbitrase memutuskan seadil-adilnya atau menerapkan prinsip *ex aequo et bono* sehingga ketentuan Pasal 16 ayat (3) Peraturan Prosedur BANI 2022 tidak dapat diterapkan dan Majelis Arbitrase harus memutuskan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati Pemohon dengan Termohon II s.d Termohon XII.**

Meskipun tidak ada kesepakatan agar Majelis Arbitrase memberi putusan yang bersifat *ex aequo et bono*, namun nyatanya Majelis Arbitrase tetap memberikan putusan dengan dasar penerapan prinsip *ex aequo et bono* (*vide* halaman 168 s.d. 170 jo. Amar Putusan Arbitrase) yang mana hal ini jelas melanggar Pasal 17 ayat (1) UU Arbitrase jo. Pasal 16 ayat (3) Peraturan Prosedur BANI 2022.

## **“Putusan Arbitrase Halaman 168 - Halaman 170**

### **V. Perkara A quo Diputus Berdasarkan Hukum, Keadilan dan Kepatutan (Ex aquo et bono)**

*Menimbang bahwa Para Pemohon dalam Permohonan arbitrase meminta agar perkara a quo diputus seadil-adilnya, sedangkan Termohon I dalam Jawabannya menyatakan menolak dengan tegas permohonan putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bono).*

Halaman 51 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*Prinsip atau asas hukum merupakan ratio legis dalam pembentukan kaidah hukum, baik hukum yang terbentuk melalui lembaga pembentukan hukum maupun melalui putusan hukum atau arbiter dalam penyelesaian suatu sengketa. Prinsip Ex aequo et bono merupakan prinsip hukum yang diberikan kepada hakim atau arbiter dalam mengambil keputusan bukan berdasarkan hukum melainkan berdasarkan apa yang dianggap adil.*

*Dalam lingkup penyelesaian perkara perdata, prinsip Ex aequo et bono merupakan prinsip kebebasan hakim dalam menjatuhkan putusannya, terutama dalam hal adanya tuntutan cadangan (petitum subsider) agar manakala hakim berpendapat lain mohon hakim mengadili menurut keadilan atau mohon putusan yang seadil-adilnya. Hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi jika petitum primer tidak dikabulkan hakim, maka petitum subsider dapat diterapkan. Meskipun demikian, putusan hakim yang menggunakan prinsip Ex aequo et bono tidak diperkenankan manakala akibat putusan tersebut mengakibatkan kerugian tergugat untuk melakukan pembelaan kepentingannya.*

*Berbeda pada peradilan perdata, penerapan prinsip Ex aequo et bono pada penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase harus berdasarkan persetujuan para pihak yang bersengketa. Hal itu diatur secara tegas pada Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menegaskan bahwa (majelis) arbiter dalam mengambil keputusan berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan. Penjelasan pasal tersebut menegaskan bahwa pada dasarnya para pihak dapat mengadakan perjanjian untuk menentukan bahwa arbiter dalam memutus perkara wajib berdasarkan ketentuan hukum atau sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (ex aequo et bono). Lebih lanjut paragraf 3 penjelasan pasal tersebut menegaskan bahwa dalam hal arbiter tidak diberi kewenangan memutuskan berdasarkan keadilan dan kepatutan maka arbiter hanya dapat*

Halaman 52 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*memutuskan berdasarkan kaidah hukum. Hal ini bermakna bahwa dalam menerapkan prinsip Ex aequo et bono, arbiter harus mendasarkan pada kesepakatan Pemohon dan Termohon. Berdasarkan atas ketentuan Undang-Undang Arbitrase dan APS, Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI Pasal 16 ayat (3) menegaskan bahwa Majelis arbitrase dapat memutus perkara secara Ex aequo et bono apabila para pihak telah menyatakan kesepakatan mengenai hal tersebut.*

*Merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan dan prosedur arbitrase BANI, maka pada hakekatnya ada perbedaan mendasar dalam penggunaan prinsip Ex aequo et bono. Majelis arbitrase memerlukan kesepakatan Pemohon dan Termohon bersama-sama untuk penggunaan prinsip Ex aequo et bono dalam penyelesaian perkara. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 4 332/PDT.G/ARB/2016/PN.JKT.PST dan dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 62B/Pdt.Sus-Arb/2017 menunjukkan adanya ultra petita sehingga dianggap arbiter telah menerapkan prinsip Ex aequo et bono tanpa kesepakatan Pemohon dan Termohon. Kiranya, kesepakatan Pemohon dan Termohon dalam penggunaan prinsip Ex aequo et bono perlu dinyatakan secara tegas dalam permohonan arbitrase Pemohon dan Jawaban Termohon.*

*Meskipun penggunaan prinsip Ex aequo et bono memerlukan persetujuan Pemohon dan Termohon, namun Majelis Arbitrase berpendapat bahwa dalam memutus perkara a quo, arbiter tetap dapat menerapkan ajaran (doktrin) penemuan hukum (rechtsvinding) dengan metode penafsiran hukum, setidaknya tidaknya terbatas pada metode penafsiran otentik, penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis. Penafsiran otentik dan gramatikal digunakan untuk mencari makna hakiki dari suatu rumusan kaidah hukum yang telah terbentuk sedangkan penafsiran sistematis digunakan untuk mencari keterkaitan (logis*

Halaman 53 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*juridisch) suatu norma hukum dalam suatu aturan dengan norma hukum lainnya; sedangkan penggunaan metode penafsiran sosiologis (teleologis), penafsiran memperluas (extensive) ataupun penafsiran mempersempit (restrictive) perlu dihindari oleh Majelis Arbitrase manakala penggunaan prinsip Ex aequo et bono tidak disepakati oleh Pemohon dan Termohon, karena metode-metode penafsiran tersebut mendasarkan pada penilaian rasa keadilan dan kepatutan arbiter yang menjadi inti nilai pada penggunaan prinsip Ex aequo et bono.”*

Oleh karena Majelis Arbitrase telah memeriksa dan memutus Perkara BANI No. 45055/VII/ARB-BANI secara *ex aequo et bono* tanpa adanya kesepakatan dari Pemohon selaku pihak yang berperkara, maka **jelas dan terbukti Majelis Arbitrase telah melenceng dari kewenangannya berdasarkan perikatan perdata di antara Para Pihak serta Majelis Arbitrase (Pasal 17 ayat (1) UU Arbitrase).**

Selain Majelis Arbiter telah melenceng dari kewenangannya berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) UU Arbitrase jo. Pasal 16 ayat (3) Peraturan Prosedur BANI 202, Majelis Arbiter juga telah melanggar ketentuan UU Arbitrase Pasal 56 ayat (1) UU Arbitrase sebagai berikut:

*“(1) Arbiter atau majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum, atau berdasarkan keadilan dan kepatutan.”*

Adapun penjelasan Pasal 56 ayat (1) UU Arbitrase sebagai berikut:

**“Ayat (1)**

*Pada dasarnya para pihak dapat mengadakan perjanjian untuk menentukan bahwa arbiter dalam memutus perkara wajib berdasarkan ketentuan hukum atau sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (ex aequo et bono).*

***Dalam hal arbiter diberi kebebasan untuk memberikan putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka peraturan perundang-undangan dapat dikesampingkan. Akan tetapi dalam hal tertentu, hukum memaksa (dwingende regels) harus diterapkan dan tidak dapat disimpangi oleh arbiter.***



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dalam hal arbiter tidak diberi kewenangan untuk memberikan putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka arbiter hanya dapat memberi putusan berdasarkan kaidah hukum materiil sebagaimana dilakukan oleh hakim.”*

Frase “dalam hal arbiter diberi kebebasan untuk memberikan putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka peraturan perundang-undangan dapat dikesampingkan” dengan menggunakan penafsiran *a contrario*, diartikan bahwa apabila arbiter tidak diberi kebebasan untuk memberikan putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka peraturan perundang-undangan tidak dapat dikesampingkan. Oleh karenanya Arbiter harus memutus perkara sebagaimana ketentuan yang diatur dalam perjanjian yang berlaku bagi para pihak sebagai undang-undang.

Selain itu, Pemohon menyoroti alasan Majelis Arbitrase yang memutuskan untuk memberikan putusan berdasarkan prinsip *ex aequo et bono* sekalipun tidak disetujui oleh Pemohon, dimana “**Majelis Arbitrase bermaksud untuk menerapkan ajaran (doktrin) penemuan hukum (*rechtsvinding*)** (*vide Halaman 170 Putusan Arbitrase*)”. Hal ini jelas keliru karena telah melanggar prinsip penemuan hukum (*rechtsvinding*) itu sendiri. Dalam hal ini, Harifin A. Tumpa yang merupakan mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Jurnalnya yang berjudul “Penerapan Konsep *Rechtsvinding* dan *Rechtsschepping* oleh Hakim dalam Memutus Suatu Perkara” yang diterbitkan dalam Hasanuddin Law Review Vol. 1 Issue 2, Agustus 2015, menyatakan yang pada intinya penggunaan *rechtsvinding* hanya boleh dilakukan hakim apabila:

- Tidak ditemukan aturan hukumnya dalam perundang-undangan yang ada.
- Diatur dalam perundang-undangan namun tidak jelas maknanya atau mengandung pelbagai penafsiran.
- Aturan yang ada di dalam perundang-undangan tidak lagi memenuhi rasa keadilan masa kini (*out of date*).
- Didasarkan pada suatu yurisprudensi atau pendapat ahli.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa ***rechtsvinding* hanya dapat diterapkan apabila tidak ada ketentuan atau hukum yang mengatur/*Rechtsvacuum***. Terkait hal ini, apabila kita meneliti PPJB Para Pembeli yang merupakan obyek perkara, kiranya

Halaman 55 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diketahui terdapat ketentuan yang mengatur mengenai kapan penandatanganan AJB Para Pembeli dapat dilaksanakan, antara lain setelah diterbitkannya SHMSRS (vide Pasal 18.1 PPJB Para Pembeli). Dengan demikian, maka seharusnya Majelis Arbitrase sudah tidak perlu lagi menerapkan *rechtsvinding* terhadap suatu hal yang sudah diatur oleh hukum yang mengikat bagi Para Pihak (-dhi Pasal 18.1 PPJB Para Pembeli). Oleh karenanya, penerapan *rechtsvinding* oleh Majelis Arbitrase perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 adalah tidak berdasar dan keliru.

Terlebih lagi, baik UU Arbitrase maupun Peraturan Prosedur BANI 2022 sama sekali tidak mengatur mengenai hak atau kewenangan dari Majelis Arbitrase untuk dapat melakukan *rechtsvinding* dalam memeriksa dan memutus perkara arbitrase. Dengan demikian Majelis Arbitrase perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 terbukti telah melanggar hukum dengan memberikan pertimbangan hukum yang tidak ada dasarnya.

Dengan demikian, maka patut dan beralasan hukum agar Pemohon menuntut agar Putusan Arbitrase dinyatakan batal oleh Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*.

### 3. ALASAN KETIGA

**MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN SUATU PUTUSAN YANG BERSIFAT *ULTRA PETITA* DENGAN MEMBERIKAN AMAR PUTUSAN TERHADAP HAL-HAL YANG TIDAK DITUNTUT OLEH TERMOHON II S.D. TERMOHON XII (PARA PEMOHON ARBITRASE DAHULU) DALAM PETITUMNYA**

Pada bagian ini Putusan Arbitrase patut untuk dibatalkan dengan alasan bahwa Majelis Arbitrase terbukti memberikan amar putusan yang bersifat *ultra petita* karena telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut oleh Pemohon Arbitrase dahulu dalam petitumnya (Termohon II S.D. Termohon XII). Sebagai pengingat, berikut Pemohon mengutip ulang Petitum dimaksud:

#### ***"Tuntutan Permohonan Arbitrase Termohon II s.d. Termohon XII***

1. *Menerima dan mengabulkan permohonan arbitrase yang Pemohon Arbitrase I s/d Termohon Intervensi XI ajukan untuk seluruhnya.*

Halaman 56 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Termohon Arbitrase 1, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
3. Menyatakan batal demi hukum dan atau membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI dengan Termohon Arbitrase 1, yang terdiri dari :
  1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 2012 No 143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012, antara Pemohon Arbitrase I (Ny. LENA) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO), atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 28, Tipe B1; 1 kamar tidur, seluas 72 M2.
  2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 28 Desember 2012 No 178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012, antara Pemohon Arbitrase II (PT. BUDI PRAWIRA) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa Unit Perkantoran, Lantai 19, Tipe C, seluas 142.
  3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Oktober 2012 No 792/HKR.DU/Ryn/Perj.134/VI/2012, antara Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 29, Tipe C-2; 1 (satu) kamar tidur, seluas 55 M2.
  4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 13 Juni 2013 No 558/HKR.DU/Ryn/Perj.74/VI/2013, antara Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe C-5; 1 (satu) kamar, seluas 55 M2.
  5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 03 Oktober 2014 No 135/DU/Ryn/PPJB.44/X/2014, antara Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 31, Tipe A-2; 2 (dua) kamar, seluas 108 M2.
  6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 17 Februari 2011 No 158/HKR.DU/Arg./Perj.19/II/2011, antara

Halaman 57 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

- Pemohon Arbitrase IV (RACHMAH ISMAEL) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe C-4; 1 (satu) kamar TIDUR, seluas 55 M2.
7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Juli 2012 No 508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012, antara Pemohon Arbitrase V (Ir. HANDY EFFENDY HALIM) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-2; 1 (satu) kamar tidur, seluas 72 M2.
8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 08 April 2013 No 305/HKR.DU/Ryn/Perj.041/IV/2013, antara Pemohon Arbitrase VI (Ir. IWA KARTIWA) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
9. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 27 Februari 2013 No 048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014, antara Pemohon Arbitrase VII (PT. FEM PELARE) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe f; 2 (dua) kamar tidur, seluas 112 M2.
10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Oktober 2013 No 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013, antara Pemohon Arbitrase VIII (MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe D-2; 1 (satu) kamar tidur, seluas 66 M2.
11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Maret 2013 No 262/HKR.DU/Ryn/Perj.036/III/2013, antara Pemohon Arbitrase IX (Dr. R. SONAR SONI PANIGORO) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe A-1; 2 (DUA) kamar tidur, seluas 108 M2.
12. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 17 Februari 2011 No 161/HKR.DU/Arg./Perj.21/II/2011, antara

Halaman 58 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Arbitrase X (FARILDA RACHMI) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.

13. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Juli 2013 No 864/HKR.DU/Ryn/Perj.99/VII/2013, antara Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe A-2, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.
14. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian The H Tower tanggal 23 Juli 2013 No 865/HKR.DU/Ryn/Perj.99/VII/2013, antara Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY) dengan Termohon Arbitrase I (PT HK REALTINDO) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
4. Memerintahkan Termohon Arbitrase I untuk mengembalikan uang pelunasan pembayaran unit apartemen H Tower yang telah Pemohon Arbitrase I s/d Termohon Arbitrase XI bayarkan total sebesar Rp 32.066.307.500,- (Tiga puluh dua milyar enam puluh enam juta tiga ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), kepada Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, dengan rincian sebagai berikut:
  1. Kepada Pemohon Arbitrase I ( NY. LENA) sebesar Rp 1.647.360.000,- (Satu milyar enam ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) sebagai pengembalian pembelian Satuan rumah susun berupa hunian, lantai 28, tipe B-1, 1 (satu) kamar tidur seluas 72 M2.
  2. Kepada Pemohon Arbitrase II ( PT. BUDI PRAWIRA) sebesar Rp 4.373.600.000,- (Empat milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah), sebagai pengembalian pembayaran Satuan Rumah Susun berupa Unit Perkantoran, Lantai 19, Tipe C, seluas 142 M2.
  3. Kepada Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF) sebesar:

Halaman 59 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Rp 1.517.037.500,- (satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa hunian, lantai 29 Tipe C-2, 1 (satu) kamar tidur seluas 55 M2.
- b. Rp 1.517.037.500,- (satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian, lantai 30, Tipe C-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 55 M2.
- c. sebesar Rp 3.326.400.000,- (tiga milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 31, tipe A-2, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.
4. Kepada Pemohon Arbitrase IV (RACHMAH ISMAEL) sebesar Rp 1.157.062.500,- (Satu milyar seratus lima puluh tujuh juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 25, Tipe C-4, satu (satu) kamar tidur, seluas 55 M2.
5. Kepada Pemohon Arbitrase V (IR. HANDY EFFENDY HALIM) sebesar Rp 1.884.960.000,- (Satu milyar delapan ratus delapan puluh empat juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 27, Tipe B-2, 1 (satu) kamar tidur, seluas 72 M2.
6. Kepada Pemohon Arbitrase VI (Ir. H. IWA KARTIWA) sebesar Rp 2.025.000.000,- (Dua milyar dua puluh lima juta rupiah). sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 23, Tipe B-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
7. Kepada Pemohon Arbitrase VII (PT. FEM FELARE) harga sebesar Rp 3.326.400.000,- (Tiga milyar tiga

Halaman 60 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 30, Tipe F, 2 (dua) kamar tidur, seluas 112 M2.

8. Kepada Pemohon Arbitrase VIII (MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO) sebesar Rp 1.778.700.000,- (Satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 30, Tipe D-2, 1 (satu) kamar tidur, seluas 66 M2.
9. Kepada Pemohon Arbitrase IX ( Dr. R. SONAR SONI PANIGORO) sebesar Rp 2.970.000.000,- (Dua milyar Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 23, Tipe A-1, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.
10. Kepada Pemohon Arbitrase X (FARILDA RACHMI) sebesar Rp 1.542.750.000,- (Satu milyar lima ratus empat puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian satuan rumah susun berupa hunian Lantai 25, Tipe B-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
11. Kepada Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY) sebesar :
  - sebesar Rp 3.029.400.000,- (Tiga milyar dua puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa hunian, lantai 27 Tipe A-2, 2 (dua) kamar tidur, seluas 108 M2.
  - sebesar Rp 1.970.600.000,- (Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu rupiah), sebagai pengembalian pembayaran atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa hunian, lantai 27 Tipe B-5, 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 M2.
5. Menghukum Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, sebesar 2%

Halaman 61 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

perbulannya, terhitung sejak pelunasan pembayaran yang dilakukan Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, hingga pelunasan pembayaran pengembalian uang dilakukan oleh Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III yang pada saat permohonan ini diajukan jumlahnya adalah sebesar Rp 70.931.871.050 (Tujuh puluh milyar Sembilan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu lima puluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

1. Kepada Pemohon Arbitrase I (NY. LENA) yakni :  $2\% \times \text{Rp } 1.647.360.000,- \times 123 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 5 April 2012) =  $\text{Rp } 4.052.905.600,-$  (Empat milyar lima puluh dua juta Sembilan ratus lima ribu enam ratus rupiah).
2. Kepada Pemohon Arbitrase II (PT. BUDI PRAWIRA),  $2\% \times \text{Rp } 4.373.600.000 \times 113 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 15 Februari 2013) =  $\text{Rp } 9.884.336.000,-$  (Sembilan milyar delapan ratus delapan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah).
3. Kepada Pemohon Arbitrase III (EDDY YUSUF);
  - a.  $2\% \times \text{Rp } 1.517.037.500 \times 124 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 8 Maret 2012) =  $\text{Rp } 3.762.253.000,-$  (Tiga milyar tujuh ratus enam puluh dua juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah).
  - b.  $2\% \times \text{Rp } 1.517.037.500 \times 115 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 12 Desember 2012) =  $\text{Rp } 3.489.186.250$  (Tiga milyar empat ratus delapan puluh Sembilan juta seratus delapan puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).
  - c.  $2\% \times \text{Rp } 3.326.400.000 \times 88 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 20 Maret 2015) =  $\text{Rp } 5.854.464.000,-$  (Lima milyar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).
4. Kepada Pemohon Arbitrase IV (RACHMAH ISMAEL),  $2\% \times \text{Rp } 1.071.875.000 \times 138 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 26 Januari 2011) =  $\text{Rp } 2.958.375.000,-$  (Dua

Halaman 62 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar Sembilan ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

5. Kepada Pemohon Arbitrase V (Ir. HANDY EFFENDY HALIM),  $2\% \times \text{Rp } 1.884.960.000 \times 114 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 4 JANUARI 2013) = Rp 4.297.093.200,- (Empat milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan puluh tiga ribu dua ratus rupiah).
6. Kepada Pemohon Arbitrase VI (Ir. H. IWA KARTIWA),  $2\% \times \text{Rp } 2.025.000.000 \times 110 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 23 Mei 2013) = Rp 4.455.000.000,- (Empat milyar empat ratus lima puluh lima juta rupiah).
7. Kepada Pemohon Arbitrase VII (PT. FEM PELARE),  $2\% \times \text{Rp } 3.326.400.000,- \times 111 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 7 April 2013) = Rp 7.384.608.000,- (Tujuh milyar tiga ratus delapan puluh empat juta enam ratus delapan ribu rupiah).
8. Kepada Pemohon Arbitrase VIII (MARK BELFIS WICAKSONO HARSONO),  $2\% \times \text{Rp } 1.778.700.000,- \times 90 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 15 Januari 2015) = Rp 3.201.660.000,- (Tiga milyar dua ratus satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah).
9. Kepada Pemohon Arbitrase IX (Dr. SONAR SONI PANIGORO),  $2\% \times \text{Rp } 2.970.000.000,- \times 110 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 14 Mei 2013) = Rp 6.534.000.000,- (Enam milyar lima ratus tiga puluh empat juta rupiah).
10. Kepada Pemohon Arbitrase X (FARILDA RACHMI),  $2\% \times \text{Rp } 1.542.750.000,- \times 138 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 26 Januari 2011) = Rp 4.257.990.000,- (Empat milyar dua ratus lima puluh tujuh juta Sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah).
11. Kepada Pemohon Arbitrase XI (EFFENDHY);
  - a.  $2\% \times \text{Rp } 3.029.400.000,- \times 108 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 10 Juli 2013) = Rp 6.543.504.000,- (Enam milyar lima ratus empat puluh tiga juta lima ratus empat ribu rupiah).
  - b.  $2\% \times \text{Rp } 1.970.600.000,- \times 108 \text{ bulan}$  (perhitungan sejak tanggal 17 Juli 2013) = Rp 4.256.496.000,-

Halaman 63 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*(Empat milyar dua ratus lima puluh enam juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).*

6. Menghukum Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang telah Pemohon Arbitrase I s/d Termohon Arbitrase XI keluarkan, sebesar Rp 2.500.000.000,- *(Dua milyar lima ratus juta rupiah).*
7. Menghukum Termohon Arbitrase I, Termohon Arbitrase II, dan Termohon Arbitrase III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul akibat permohonan arbitrase ini.
8. Namun jika Majelis Arbiter BANI berpendapat lain, mohon diputus seadil-adilnya.”

Apabila meneliti petitum yang dimohonkan oleh Termohon II s.d Termohon XII (dahulu Para Pemohon Arbitrase) dalam permohonan Arbitrase dahulu, kiranya dapat diketahui bahwa pihak yang dimohonkan agar melakukan (i) pengembalian uang pelunasan unit apartemen H Tower; (ii) pembayaran kerugian secara tanggung renteng kepada Termohon II s.d Termohon XII sesuai petitum demikian adalah Pemohon (PT HK Realtindo) bersama-sama dengan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan).

Namun demikian, di dalam amar putusan yang diberikan oleh Majelis Arbitrase perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022, ternyata **pihak yang dihukum untuk memberikan ganti kerugian dengan total sebesar Rp 8.138.685.662,50 (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam ratus enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen)** kepada Termohon II s.d Termohon XII (dahulu Para Pemohon Arbitrase) adalah Pemohon (PT HK Realtindo) seorang dan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) **sama sekali tidak dihukum untuk menanggung ganti kerugian tersebut**. Artinya, apabila amar putusan tersebut dikaitkan dengan petitum yang dimohonkan oleh Termohon II s.d Termohon XII (dahulu Para Pemohon Arbitrase), maka jelas Majelis Arbitrase telah memberikan suatu putusan yang *ultra petita* (di luar tuntutan Para Pemohon Arbitrase) dengan hanya menghukum Pemohon seorang untuk menanggung ganti kerugian dengan total sebesar Rp 8.138.685.662,50 *(delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam ratus enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen)*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk lebih jelasnya, berikut ini Pemohon kutip amar putusan Arbitrase yang bersifat *ultra petita* tersebut:

## **"MEMUTUSKAN**

### **A. Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya.
- Mengabulkan Eksepsi Termohon II dan Termohon III.
- Menyatakan permohonan arbitrase Para Pemohon terhadap Termohon II dan Termohon III tidak dapat diterima.

### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sebagian.
2. Menyatakan Termohon I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
3. **Menghukum Termohon I** untuk membayar ganti kerugian sebesar **Rp8.138.685.662,50 (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam ratus enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen)** kepada Para Pemohon dengan rincian sebagai berikut:
  1. Kepada Pemohon I yakni sebesar Rp518.918.400,00;
  2. Kepada Pemohon II yakni sebesar Rp1.1599.004.000,00;
  3. Kepada Pemohon III yakni:
    - a. Sebesar Rp485.452.000;
    - b. Sebesar Rp417.185.312,50;
    - c. Sebesar Rp465.696.000,00;
  4. Kepada Pemohon IV yakni sebesar Rp418.031.250,00;
  5. Kepada Pemohon V yakni sebesar Rp508.939.200,00;
  6. Kepada Pemohon VI yakni sebesar Rp506.250.000,00;
  7. Kepada Pemohon VII yakni sebesar Rp848.232.000,00;

Halaman 65 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Kepada Pemohon VIII yakni sebesar  
Rp266.805.000,00;

9. Kepada Pemohon IX yakni sebesar  
Rp742.500.000,00;

10. Kepada Pemohon X yakni sebesar Rp601.672.500,00;

11. Kepada Pemohon XI yakni:

a. Sebesar Rp727.056.000,00;

b. Sebesar Rp472.944.000,00;

4. Membebaskan biaya administrasi, biaya pemeriksaan dan biaya arbiter kepada Para Pemohon dan Termohon I masing-masing seperdua ( $\frac{1}{2}$ ) bagian.

5. **Menghukum dan memerintahkan Termohon I** untuk mengembalikan/membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan, biaya arbiter sebesar **Rp815.428.755 (delapan ratus lima belas juta empat ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima Rupiah)** kepada Para Pemohon.

6. Menolak Permohonan Para Pemohon untuk selebihnya.

7. Menyatakan Putusan Arbitrase ini adalah putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.

8. **Menghukum dan memerintahkan Termohon I** untuk melaksanakan Putusan Arbitrase ini paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak Putusan Arbitrase ini diucapkan;

9. Memerintahkan agar salinan otentik putusan arbitrase ini diserahkan dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas biaya Para Pemohon dan Termohon I dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.”

Berdasarkan penjelasan serta kutipan Petitum Termohon II s.d. Termohon XII di atas untuk dikaitkan dengan Amar Putusan Arbitrase

Halaman 66 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberikan oleh Majelis Arbitrase, kiranya tidak terbantahkan lagi bahwa Putusan Arbitrase dihasilkan dari suatu putusan yang bersifat *ultra petita* oleh karena telah memberikan suatu putusan yang tidak dimohonkan oleh Termohon II s.d. Termohon XII selaku Pemohon Arbitrase dahulu sehingga Putusan Arbitrase demikian sangat patut untuk dibatalkan.

Selain dan selebihnya, adalah tidak berlebihan apabila Pemohon memohon kepada Yth., Majelis Hakim untuk membatalkan Putusan Arbitrase sebagai akibat dari adanya putusan *ultra petita* yang diberikan oleh mayoritas arbiter Termohon I karena hal tersebut sejalan dengan Putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019 yang kemudian dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 739 B/Pdt.Sus-Arbt/2020 tanggal 29 Juli 2020 (*vide* halaman 119 s.d 120) yang kembali Pemohon kutip berikut ini:

*“Menimbang bahwa akan dipertimbangkan alasan keempat dari Pemohon yaitu : **Majelis Arbitrase dalam memberikan putusan tidak sesuai amanat para pihak dan mengesampingkan petitum putusan** berdasarkan hukum khususnya mengenai larangan Engineer untuk mengubah ketentuan dalam Perjanjian.*

*Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara khusus tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Nippon Koei., Co., Ltd selama pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon, apakah telah sesuai dengan Perjanjian Pokok tertanggal 27 Agustus 2014 yang di dalamnya termasuk bagian yang tidak terpisahkan yaitu syarat-syarat kontrak.*

*Menimbang bahwa Pasal 56 ayat (1) UU RI No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan : Arbiter atau Majelis Arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka tentunya Arbiter atau Majelis Arbitrase harus memeriksa dan mengadili perkara sesuai yang dimintakan oleh Pemohon yaitu berdasarkan ketentuan hukum, yang dalam hal ini berdasarkan perjanjian dari para pihak yang berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.*

Halaman 67 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Menimbang bahwa sesuai Bukti P – 14 A/P – 14 B yaitu antara Pemohon dengan Termohon II mengklasifikasikan jenis pekerjaan proyek tersebut dalam dua bagian sesuai sifat perhitungan atau cara pembayaran yaitu: 1. Pekerjaan yang bersifat lump sum dan 2. Pekerjaan yang bersifat measured items.*

*Menimbang bahwa untuk pekerjaan yang bersifat lump sum maka harga dari suatu pekerjaan bersifat tetap (fixed price) yang mengacu pada harga penawaran yang telah disepakati para pihak, sedangkan untuk pekerjaan yang bersifat remeasured items, maka harga dari suatu pekerjaan akan dibayarkan sesuai jumlah actual pekerjaan atau unit yang terpasang dengan metode unit price (harga satuan) kemudian terhadap pekerjaan yang bersifat lump sum tidak dapat dinilai secara unit price, begitu pula sebaliknya.*

*Menimbang bahwa sesuai dengan Bukti P – 15 A sampai dengan Bukti P – 15 J atau Bukti P – 15 M sampai dengan Bukti P – 15 T telah nyata oleh Nippon Koei, Co., Ltd selaku Engineer telah menerbitkan Site Instructions dan variation order, yang pada pokoknya oleh Nippon Koei., Co., Ltd telah secara sepihak merubah beberapa item pekerjaan Pemohon yang semula ditetapkan sebagai pekerjaan lump sum items sesuai perjanjian menjadi pekerjaan remeasured items, sekaligus juga merubah metode perhitungan pembayaran pekerjaan lump sum items dengan menggunakan metode unit price, kemudian Nippon Koei., Co., Ltd secara sepihak telah menghilangkan item pekerjaan lump sum dan menggantinya dengan pekerjaan lainnya dan menerapkan metode unit price yang tidak sesuai dengan ketentuan Perjanjian.*

...

*Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 21 PP No. 29 Tahun 2000 dan sub Pasal 1.1.2.4 jo. Sub Pasal 3.1 seperti pada pertimbangan di atas, maka tindakan Nippon Koei., Co., Ltd yang merubah beberapa item pekerjaan Pemohon yang semula ditetapkan sebagai pekerjaan lump sum items sesuai perjanjian menjadi pekerjaan remeasured items, sekaligus juga merubah metode perhitungan pembayaran pekerjaan lump sum items*

Halaman 68 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

dengan menggunakan metode unit price, kemudian Nippon Koei., Co., Ltd secara sepihak telah menghilangkan item pekerjaan lump sum dan menggantinya dengan pekerjaan lainnya dan menerapkan metode unit price yang tidak sesuai dengan ketentuan Perjanjian tanpa dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan kontraktor sebagai pelaksana pekerjaan yang dalam hal ini adalah Pemohon dan dibenarkan oleh Majelis Arbitrase merupakan suatu tindakan yang melanggar perjanjian dan dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, **maka dengan demikian alasan keempat dari Pemohon dapatlah dibenarkan.**"

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati, Pemohon memohon kepada Yth., Majelis Hakim perkara a quo untuk berkenan membatalkan Putusan Arbitrase.

#### 4. ALASAN KEEMPAT

**MAJELIS ARBITRASE TELAH MENGELUARKAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II) SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA ARBITRASE DAHULU PADAHAL YANG BERSANGKUTAN MEMILIKI KAITAN YANG ERAT DENGAN POKOK PERMASALAHAN PERKARA ARBITRASE DAHULU**

Sebagaimana yang telah Pemohon uraikan sebelumnya dalam bagian Pendahuluan mengenai duduk permasalahan yang kemudian menjadi perkara arbitrase di BANI dahulu, PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) merupakan pihak yang mempunyai hubungan/kaitan/relevansi yang demikian erat dengan Termohon II s.d Turut Termohon XII selaku pembeli unit-unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") oleh karena alasan-alasan berikut:

1. Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") dibangun di atas SHGB No. 691/Karet atas nama PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II). Dengan kata lain, PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) merupakan pemilik atas tanah yang di atasnya dibangun Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") yang menjadi obyek sengketa dari permohonan arbitrase dahulu.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pembangunan, pemasaran, penyewaan, dan pengelolaan Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") didasarkan pemberian kuasa dari Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) kepada Pemohon (PT HK Realtindo) melalui Akta Kuasa No. 111.
3. Dalam setiap PPJB yang ditandatangani oleh Para Pembeli (termasuk Termohon II s.d. Termohon XII), tertuang kalimat di mana **Pemohon (PT HK Realtindo) bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan)** dalam menandatangani PPJB Para Pembeli. Hal mana tertuang dalam bagian Recital angka (1) PPJB Para Pembeli.
4. Proses pertelaan SHGB No. 691/Karet untuk menjadi SHMSRS yang merupakan persyaratan peningkatan PPJB Para Pembeli menjadi AJB terhambat oleh karena Turut Termohon II belum menyampaikan dokumen-dokumen teknis yang menjadi persyaratan dilakukannya pertelaan tersebut dan bahkan melalui kuasa hukumnya yakni Kantor Advokat MR & Partners, Turut Termohon II mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta pada tanggal 30 April 2021.
5. Terdapat perkara yang melibatkan Pemohon dan Turut Termohon II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan obyek sengketa dimana Turut Termohon II telah wanprestasi dengan tidak menyampaikan dokumen-dokumen teknis mengenai proses pertelaan SHGB No. 691/Karet dan bahkan mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta pada tanggal 30 April 2021, hal mana sangat berkaitan erat dengan tindak lanjut PPJB Para Pembeli yang menjadi obyek permasalahan pada pemeriksaan arbitrase dahulu.

Berdasarkan uraian di atas, kiranya sangat jelas bahwa Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) merupakan pihak yang sangat dominan dalam menentukan proses pertelaan SHGB No. 691/Karet untuk menjadi SHMSRS (-yang merupakan persyaratan peningkatan PPJB Para Pembeli menjadi AJB) di mana hal tersebut merupakan obyek sengketa dari permohonan arbitrase yang diajukan Termohon II s.d Termohon XII dahulu. Dengan demikian, seharusnya Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) tidak dapat dipisahkan/dikeluarkan dari perkara arbitrase tersebut. Argumentasi Pemohon demikian sejalan

Halaman 70 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

dengan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan PN.Jkt.Sel 320 halaman 199 dan 200 yang Pemohon kutip sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa dengan adanya surat permohonan dari Tergugat untuk menghentikan pertelaan karena ada sengketa hukum. Hal ini diinformasikan oleh Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta kepada anggota tim pertelaan baik Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta maupun Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Pemerintahan Provinsi Jakarta serta pihak yang harus memenuhi persyaratan administrasi berupa KTP, NPWP Perusahaan, Akta Pendirian Perseroan adalah Tergugat dan saksi juga menerangkan bahwa pihak yang paling dirugikan ketika proses pertelaan terhenti adalah pembeli/pemilik unit-unit Gedung The H Tower. Jika proses pertelaan terhenti maka para pemilik semakin lambat mendapatkan kepastian untuk menerima SHMSRS, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta selalu meminta pelaku pembangunan untuk menyelesaikan proses perizinan secepat mungkin sehingga pemilik segera mendapatkan kepastian atas haknya yaitu SHMSRS dan saksi meminta kepada Majelis Hakim agar dapat memutus pertelaan dapat segera dilanjutkan untuk menghindari kerugian pembeli/pemilik Gedung The H Tower;”*

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan persyaratan administrasi guna kepentingan pertelaan Gedung The H Tower, maka Tergugat telah melanggar Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Nomor 05 Diktum B Akta Kuasa Nomor 06, Tergugat (Pemberi Kuasa) memberikan kuasa khusus kepada Penggugat II (Penerima Kuasa) berdasarkan Akta Kuasa Nomor 111, dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi), maka petitum Penggugat angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;”*

Halaman 71 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Namun demikian, sekalipun Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) memiliki kaitan/relevansi yang erat dengan Termohon II s.d. Termohon XII dalam proses arbitrase dahulu, Majelis Arbitrase Termohon I dalam Putusan Arbitrase mengabaikan hal tersebut dan justru mengeluarkan Turut Termohon II dari perkara dengan alasan yang bersangkutan bukan termasuk pihak yang terikat Perjanjian dengan klausula arbitrase di dalamnya sehingga tidak perlu ditarik dan dijadikan pihak dalam perkara arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022.

*"Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka jelas bahwa Termohon III tidak menandatangani PPJB dengan Para Pemohon, sehingga Termohon III tidak terikat terhadap klausula arbitrase yang tercantum dalam PPJB yang dibuat oleh Para Pemohon dengan Termohon I. Dengan demikian, penolakan dan eksepsi Termohon III yang meminta agar dikeluarkan sebagai pihak dalam pokok perkara a quo harus dikabulkan."*

Keputusan/Pertimbangan Hukum Majelis Arbitrase di atas sangat merugikan Pemohon karena dengan dikeluarkannya PT Kosala Agung Metropolitan (*in casu* Turut Termohon II) dari perkara Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022, maka hal tersebut menjadikan perkara menjadi tidak jelas oleh karena akar permasalahan bermula ketika Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) selaku pemilik SHGB No. 691/Karet dan Pemberi Kuasa kepada Pemohon (PT HK Realtindo) belum menyampaikan dokumen-dokumen teknis yang menjadi persyaratan dilakukannya pertelaan SHGB tersebut dan bahkan mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta sehingga menjadikan SHGB No. 691/Karet belum dapat dikonversi menjadi SHMSRS dan berujung pada terhambatnya penandatanganan AJB kepada Termohon II s.d. Termohon XII. Artinya dalam hal ini, pihak yang aktif dan erat kaitannya dengan perkara justru PT Kosala Agung Metropolitan (*in casu* Turut Termohon II).

Terlebih lagi, kedudukan Pemohon (PT HK Realtindo) selaku Penerima Kuasa dari Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) dalam mengurus perizinan atas dibangunnya Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") termasuk melakukan pengurusan atas pertelaan SHGB No. 691/Karet sangat bergantung pada persetujuan dari Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) selaku pemilik dari SHGB tersebut. Dengan demikian, Pemohon (PT HK Realtindo) jelas

Halaman 72 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tidak dapat dipersalahkan dalam terhambatnya proses pertelaan atas SHGB tersebut.

Lebih lanjut, apabila melihat pada ketentuan Pasal 1809 KUHPerdara yang mengatur mengenai pemberian kuasa dapat diketahui bahwa pemberi kuasa wajib memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang diderita oleh penerima kuasa sewaktu menjalankan kuasanya tersebut. Artinya, apabila dikaitkan dengan perkara *a quo* dimana Pemohon berkedudukan selaku penerima kuasa dari Turut Termohon II melalui Akta Kuasa No. 111, maka dalam hal terjadi kondisi yang menyebabkan Pemohon menderita kerugian akibat dilaksanakannya Kuasa tersebut, termasuk adanya gugatan yang diajukan oleh Para Pembeli unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower"), maka Turut Termohon II selaku pemberi kuasa wajib untuk menanggung segala kerugian yang diderita oleh Pemohon tersebut. Untuk lebih jelasnya berikut kutipan isi dari Pasal 1809 KUHPerdara tersebut:

*"Begitu pula pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya asal dalam hal itu penerima kuasa tidak bertindak kurang hati-hati."*

Oleh karena eratnya hubungan antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut, maka sangat jelas kiranya bahwa Turut Termohon II selaku pemberi kuasa dari Akta Kuasa No. 111 tidak dapat dikeluarkan dari perkara yang berkaitan dengan proses pertelaan SHGB No. 691/Karet yang diajukan oleh Termohon II s.d Termohon XII pada proses arbitrase dahulu.

Kemudian, keputusan/Pertimbangan Hukum Majelis Arbitrase yang mengeluarkan Turut Termohon II dari perkara arbitrase dahulu dengan alasan yang bersangkutan bukan merupakan pihak yang menandatangani klausula arbitrase juga jelas keliru oleh karena ketentuan Pasal 30 UU Arbitrase jo. Pasal 9 ayat (2) Prosedur BANI 2022 menyatakan bahwa penarikan pihak ketiga di luar perjanjian arbitrase dapat dilakukan dan dibenarkan oleh hukum. Berikut Pemohon kutip ketentuan tersebut:

Halaman 73 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Pihak ketiga di luar Perjanjian arbitrase dapat turut serta dan menggabungkan diri dalam proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase, **apabila terdapat unsur kepentingan yang terkait dan keturutsertaannya oleh para pihak yang bersengketa** serta disetujui oleh arbiter atau majelis arbitrase yang memeriksa sengketa yang bersangkutan"*

## **"2. Penggabungan Pihak Ketiga**

- a. Apabila pihak ketiga di luar perjanjian arbitrase turut serta dan menggabungkan diri dalam proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka pihak ketiga tersebut dapat dibebankan untuk membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan dan biaya arbiter sehubungan dengan keikutsertaannya tersebut.
- b. Pihak ketiga dapat bergabung dalam suatu perkara arbitrase sepanjang diperkenankan oleh Undang-Undang."

Praktik penarikan pihak ketiga yang tidak menandatangani perjanjian/klausula arbitrase ke dalam suatu perkara arbitrase telah diterima secara umum, khususnya terhadap perkara-perkara wanprestasi yang debiturnya menunjuk penjamin (*guarantor*) mis. asuransi, bank garansi dan lain sebagainya yang tidak menandatangani perjanjian arbitrase dengan kreditur.

Ditambah lagi, pada fakta yang tidak terbantahkan bahwa Turut Termohon II ketika mengajukan keberatan dan memohon agar dikeluarkan dari perkara Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tidak pernah menghadiri persidangan dan bahkan tidak pernah pula menyampaikan bukti maupun saksi untuk mendukung argumentasinya tersebut. Sehingga, sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Prosedur BANI 2022, sangat aneh dan janggal keputusan Majelis Arbitrase yang mengeluarkan Turut Termohon II dari perkara Arbitrase dahulu tanpa adanya kehadiran maupun bukti/saksi dari Turut Termohon II.

*"Setiap pihak wajib menjelaskan posisi masing-masing, untuk mengajukan bukti yang menguatkan posisinya dan untuk membuktikan fakta-fakta yang dijadikan dasar tuntutan atau jawaban."*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, mengingat keputusan Majelis Arbitrase yang telah mengeluarkan PT Kosala Agung Metropolitan (*in casu* Turut Termohon II) dalam perkara arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 padahal yang bersangkutan merupakan pihak yang mempunyai kaitan erat dengan pokok sengketa dalam proses arbitrase dahulu jelas merupakan tindakan yang keliru dan melanggar ketentuan Pasal 30 UU Arbitrase jo. Pasal 9 ayat (2) jo. Pasal 22 ayat (1) Prosedur Bani 2022 maka sangat beralasan bagi Pemohon untuk memohon agar Putusan Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 dibatalkan di muka Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

## 5. ALASAN KELIMA

**MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DALAM MENYATAKAN PEMOHON (PT HK REALTINDO) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA TERMOHON II S.D TERMOHON XII OLEH KARENA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SAMA SEKALI TIDAK MENENTUKAN JANGKA WAKTU SECARA RIIL KAPAN PPJB HARUS DITINGKATKAN MENJADI AJB**

Apabila meneliti ketentuan Pasal 18 PPJB Para Pembeli, dapat diketahui bahwa penandatanganan AJB atas unit-unit gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") dapat dilakukan setelah terpenuhinya sejumlah persyaratan, antara lain telah diterbitkannya SHMSRS. Untuk lebih jelasnya Pemohon kutip kembali ketentuan Pasal 18 PPJB Para Pembeli tersebut:

*"18.1 Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah :*

- a. Rumah Susun (dan Satuan Rumah Susun) telah selesai dibangun seluruhnya ;*
- b. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh Harga Pembelian berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menurut Perjanjian ini;*

Halaman 75 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. **Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah atas nama PIHAK PERTAMA telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA ; dan**
- d. **PIHAK KEDUA membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat serta biaya lainnya termasuk tapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum pada butir 4 Data-Data Perjanjian.”**

Berdasarkan ketentuan di atas, kiranya dapat disimpulkan bahwa selain setelah terpenuhinya seluruh syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 18.1 PPJB Para Pembeli, **PPJB tersebut sama sekali tidak mengatur adanya jangka waktu yang mengatur secara riil mengenai kapan AJB harus dilakukan guna menindaklanjuti PPJB Para Pembeli yang telah ditandatangani sebelumnya.** Oleh karena tidak ada pengaturan mengenai jangka waktu secara riil tersebut, maka fakta di mana AJB belum dapat dilaksanakan oleh para pembeli unit-unit gedung MMC Tower (sekarang bernama “The H Tower”) dikarenakan tertundanya proses pertelaan SHGB No.691/Karet akibat PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) belum menyampaikan dokumen-dokumen teknis yang menjadi persyaratan dilakukannya pertelaan tersebut dan bahkan mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta, menjadikan Pemohon (PT HK Realtindo) tidak dapat dikatakan telah wanprestasi kepada para pembeli unit-unit gedung MMC Tower (sekarang bernama “The H Tower”), termasuk kepada Termohon II s.d Termohon XII.

Pada faktanya, dalam proses pengurusan perizinan gedung MMC Tower (sekarang bernama “The H Tower”) termasuk pertelaan SHGB No. 691/Karet menjadi SHMSRS yang menjadi persyaratan dilaksanakannya AJB, Pemohon telah beritikad baik melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 18.1 PPJB Para Pembeli dengan mengajukan Permohonan Pengesahan Pertelaan melalui surat No. 11/IX/2015 tertanggal 17 September 2015 kepada Gubernur DKI Jakarta melalui BPN DKI Jakarta sebagaimana yang diamanatkan melalui ketentuan Pasal 30 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Namun demikian dalam proses pemeriksaan arbitrase, Majelis Arbitrase mengabaikan fakta-fakta tersebut dan malah memberikan pertimbangan

Halaman 76 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum berdasarkan “kebiasaan dan kepatutan” dan menyatakan bahwa Pemohon telah melakukan wanprestasi oleh karena tidak segera meningkatkan PPJB Para Pembeli menjadi AJB setelah dilakukannya pelunasan atas unit-unit gedung MMC Tower (sekarang bernama “The H Tower”) oleh Termohon II s.d Termohon XII (*vide* halaman 176 s.d 177 Putusan Arbitrase).

*“Menimbang bahwa meskipun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diatur mengenai jangka waktu pengurusan Ijin Layak Huni (ILH) atau Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) serta penyerahan Akta Jual Beli (AJB) kepada Para Pemohon, **namun dalam kebiasaan dan kepatutan yang berlaku di masyarakat umum** ketika Pembeli telah melakukan kewajibannya melunasi pembayaran kepada pihak Penjual sebagaimana yang ditetapkan dalam PPJB, maka pihak Penjual mempunyai kewajiban untuk segera menyerahkan fisik objek perjanjian dan mengurus pemindahan hak kepemilikan berupa penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dan Akta Jual Beli. Karena tidak bisa dipungkiri bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak kepemilikan yang kuat. Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dan akta jual beli adalah hal yang penting bagi Pembeli atas unit satuan rumah susun yang dibelinya untuk menjadi kepastian dan perlindungan hukum bagi Pembeli.*

*Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18.1 dan 18.3 PPJB perihal Penandatanganan Akta Jual Beli, telah diatur dan disepakati oleh Para Pemohon dan Termohon I bahwa Akta Jual Beli harus **segera** dilangsungkan dan ditandatangani setelah Para Pembeli telah membayar lunas seluruh harga pembelian berikut seluruh denda, premi asuransi bangunan, biaya-biaya (termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayarkan oleh Para Pembeli kepada Penjual. Pengurusan sertifikat induk, pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Kedua (Pembeli) wajib dilaksanakan oleh Pihak Pertama (Penjual). Namun pada faktanya meskipun biaya pembelian unit telah dilunasi oleh Para Pembeli (Para Pemohon),*

Halaman 77 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Satuan Rumah Susun (SHMSRS) belum terbit dan belum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli."*

Merujuk pada pertimbangan hukum di atas, Majelis Arbitrase Termohon I bukan saja telah melanggar ketentuan Pasal 18.1 PPJB Para Pembeli yang tidak mengatur adanya jangka waktu secara riil kapan AJB harus dilakukan, melainkan juga telah mengabaikan fakta adanya 'hambatan' dari sisi Turut Termohon II terhadap proses pertelaan SHGB No. 691/Karet menjadi SHMSRS. Logikanya, apabila pertimbangan hukum tersebut dipaksakan dan Pemohon (PT HK Realtindo) merupakan pihak yang dianggap telah melakukan wanprestasi terhadap Termohon II s.d Termohon XII akibat tidak dilakukannya AJB setelah pelunasan unit gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower"), maka pihak yang melakukan wanprestasi tersebut semestinya dialamatkan kepada Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) selaku (i) pemilik atas SHGB No. 691/Karet; (ii) pihak yang memberikan kuasa kepada Pemohon untuk melakukan pengurusan perijinan; serta (iii) pihak yang menghambat proses pertelaan SHGB No. 691/Karet menjadi SHMSRS yang menjadi salah satu persyaratan dilakukannya AJB.

Argumentasi Pemohon tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1809 KUHPerdara yang kembali Pemohon kutip sebagai berikut: *"Begitu pula pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya asal dalam hal itu penerima kuasa tidak bertindak kurang hati-hati."*

Berdasarkan uraian di atas, maka tidak terbantahkan lagi bahwa Putusan Arbitrase tidak dapat dipertahankan dan patut untuk dibatalkan di muka Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara *a quo*.

## 6. ALASAN KEENAM

**MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DALAM MENYATAKAN PEMOHON (PT HK REALTINDO) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA TERMOHON II S.D TERMOHON XII OLEH KARENA PRESTASI PEMOHON (PT HK REALTINDO) TERHALANG OLEH PERBUATAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II) SELAKU PEMILIK SHGB NO. 691/KARET YANG TELAH MELAKUKAN PENANGGUHAN ATAS PERMOHONAN PENGESAHAN PERTELAAN SHGB TERSEBUT**

Halaman 78 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

Sebagaimana yang telah Pemohon uraikan sebelumnya, PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) merupakan pihak yang mempunyai hubungan/kaitan/relevansi yang demikian erat dengan Termohon II s.d Turut Termohon XII selaku pembeli unit-unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") oleh karena alasan-alasan berikut:

1. Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") dibangun di atas SHGB No. 691/Karet atas nama PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II). Dengan kata lain, PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) merupakan pemilik atas tanah yang di atasnya dibangun Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") yang menjadi obyek sengketa dari permohonan arbitrase dahulu.
2. Pembangunan, pemasaran, penyewaan, dan pengelolaan Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") didasarkan pemberian kuasa dari Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) kepada Pemohon (PT HK Realtindo) melalui Akta Kuasa No. 111.
3. Dalam setiap PPJB yang ditandatangani oleh Para Pembeli (termasuk Termohon II s.d. Termohon XII), tertuang kalimat dimana Pemohon (PT HK Realtindo) bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) dalam menandatangani PPJB Para Pembeli tersebut. Hal mana tertuang dalam bagian Recital angka (1) PPJB Para Pembeli.
4. Proses pertelaan SHGB No. 691/Karet untuk menjadi SHMSRS yang merupakan persyaratan peningkatan PPJB Para Pembeli menjadi AJB terhambat oleh karena Turut Termohon II belum menyampaikan dokumen-dokumen teknis yang menjadi persyaratan dilakukannya pertelaan tersebut dan bahkan melalui kuasa hukumnya yakni Kantor Advokat MR & Partners, Turut Termohon II mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta pada tanggal 30 April 2021.

Berdasarkan uraian di atas kiranya dapat disimpulkan bahwa prestasi/kewajiban Pemohon (PT HK Realtindo) kepada pembeli Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") sangat bergantung/timbal balik dengan prestasi Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) kepada Pemohon (PT HK Realtindo) dalam Akta Kuasa No. 111, termasuk dalam lingkup pengurusan perizinan dari

Halaman 79 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pendirian bangunan tersebut. Dengan kata lain, apabila Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) tidak memberikan persetujuan kepada Pemohon (PT HK Realtindo), maka pemenuhan perizinan dari Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower") demikian jelas tidak dapat dilakukan oleh Pemohon (PT HK Realtindo).

Apabila dikaitkan dengan perkara arbitrase dahulu di mana Termohon II s.d Termohon XII mempermasalahkan belum ditandatanganinya AJB padahal untuk dapat dilakukannya AJB tersebut terlebih dahulu harus terselesaikan proses pertelaan SHGB No. 691/Karet agar terbit SHMSRS (*vide* Pasal 18.1 huruf (c) PPJB Para Pembeli), maka jelas Pemohon (PT HK Realtindo) tidak dapat dipersalahkan (melakukan wanprestasi terhadap Termohon II s.d Termohon XII) oleh karena Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) sendiri yang telah menghambat proses pertelaan SHGB tersebut. Artinya, dalam hal ini prestasi Pemohon (PT HK Realtindo) di dalam PPJB Para Pembeli terhalang oleh karena tindakan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) dan bukan karena kesalahannya sendiri.

Argumentasi Pemohon di atas diperkuat oleh pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan PN.Jkt.Sel 320 halaman 195 s.d 196 serta Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta dalam Putusan PT.DKI 310 halaman 6 s.d 7 yang dikutip sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan kesepakatan kerjasama (Perjanjian Kerjasama Nomor 05, Akta Kuasa Nomor 06, dan Akta Kuasa Nomor 111) dengan melakukan perbuatan-perbuatan yang menghambat untuk tidak melanjutkan proses Pertelaan dalam rangka pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan 691/Karet dengan luas tanah seluas 3.750 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan bertingkat Gedung The H Tower, yang berlokasi di Jalan Hajjah Rangkyo Rasuna Said Kavling C-20 Kuningan, Jakarta Selatan dan terdaftar atas nama Tergugat ("SHGB 691/Karet") menjadi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ("SHMSRS") sebagaimana bukti surat T-1 dan bukti surat T-2, dengan uraian sebagai berikut:*

Halaman 80 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Tergugat tanggal 23 Mei 2016 (Vide bukti surat P.I.II-23) dan Surat Tergugat tanggal 31 Mei 2016 (Vide bukti surat P.I.II-24), Hal: Pemberitahuan Pencabutan Kuasa. Tergugat secara sepihak menyatakan mencabut kuasa yang diberikan kepada Penggugat II dan

- Surat Tergugat kepada Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang DKI Jakarta tanggal 13 Agustus 2018 Nomor 05/PER-DINASCITATA/IYLO.KAM/VIII” (Vide bukti surat PI-PII-25) Perihal Permintaan Penangguhan Sementara Atas Penerbitan Sertifikat Pertelaan Gedung The H Tower. Tergugat atas inisiatifnya sendiri dan secara sepihak mengajukan Permintaan Penangguhan Sementara Atas Penerbitan Sertifikat Pertelaan Gedung The H Tower yang pada pokoknya meminta kepada Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang DKI Jakarta untuk menunda proses penerbitan sertifikat pertelaan bangunan dan sertifikat satuan rumah susun Gedung The H Tower.”

“Menimbang, bahwa telah terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Para Penggugat dan menghukum agar Tergugat untuk menyerahkan dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower dan melakukan tindakan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka permohonan Pertelaan, pemecahan SHGB 691/Karet menjadi SHMSRS, penandatanganan Akta Jual Beli atas unit Gedung The H Tower yang sudah terjual dihadapan Notaris PPT, serta proses balik nama SHMSRS ke atas nama masing-masing pembeli unit Gedung The H Tower;”

Tidak dapat dipersalahkan Pemohon (PT HK Realtindo) untuk memenuhi kewajiban di dalam PPJB Para Pembeli oleh karena tindakan di luar kuasanya (in casu tindakan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) yang telah menghambat proses pertelaan SHGB No. 691/Karet) ini dalam praktik hukum perdata telah dibenarkan dan diterima, antara lain melalui Putusan 439/Pdt.G/2017/PN.Sby tertanggal 28 Maret 2018 yang dikutip berikut ini:

Halaman 81 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Exceptio Non Adimpleti Contractus adalah suatu tangkisan, yang mengatakan anda sendiri belum berprestasi dan karenanya anda tidak patut untuk menuntut saya berprestasi, bahwa tangkisan itu hanya berlaku untuk perjanjian timbal balik saja;*

*Menimbang, bahwa dalam perjanjian timbal balik kedua prestasi timbal balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima, bahwa kalau pihak yang satu menuntut pemenuhan dari pihak yang lain, maka ia sendiri sudah harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati;*

*Menimbang, bahwa pasal 1478 BW berbunyi “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya” itu berarti, bahwa pembeli harus memenuhi kewajiban pembayarannya lebih dahulu, sebelum mensomir penyerahan barang yang ia beli dari penjual, dengan kata lain pembeli harus membayar lebih dahulu untuk dapat menuntut penyerahan barang dari penjual*

*Menimbang bahwa, penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah melakukan pemesanan/pembelian barang berupa 9 (sembilan) unit crane kepada tergugat, kemudian dilanjutkan dengan membuat perjanjian jual beli nomor 0101/WKP-S/I/2014 tanggal 4 Februari 2014 yang dibuat dibawah tangan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual, dengan jumlah keseluruhan harga jual beli sebesar Rp 14.300.000.000*

*Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 7.551.734.000*

*Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan apabila tergugat telah mengirim dan memasang 9 unit crane di tempat penggugat, akan tetapi sesuai dengan berita acara serah terima barang nomor: 15.075/WKP/Jul/BAST/SE14.1061/PT.SSI tanggal 27 agustus 2015 ada yang belum dipenuhi tergugat yaitu:*



- ...  
- ...  
- ...

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan dikarenakan tergugat belum memenuhi kekurangan berdasarkan BAST nomor: 15.075/WKP/Jul/BAST/SE 14.1061/PT.SSI, sehingga pabrik Penggugat belum bisa beroperasi, mengakibatkan Penggugat belum bisa memenuhi sisa kekurangan pembayaran sesuai perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan penggugat tersebut di atas dapat diketahui bahwa Tergugat belum memenuhi seluruh barang yang dipesan/dibeli oleh Penggugat, Penggugat juga belum membayar lunas harga pembelian yang telah disepakati dengan Tergugat.”

Sejalan dengan hal ini, M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” halaman 461 memberikan pendapat mengenai eksepsi *non adimpleti contractus* sebagai berikut:

“Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

Misalnya, apabila penjual sendiri lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20% dari nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayar uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan

Halaman 83 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*exceptio non adimpleti contractus dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan."*

Lebih lanjut, adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa berdasarkan Putusan PN.Jkt.Sel 320 jo Putusan PT.DKI 310, Turut Termohon II telah dinyatakan sebagai pihak yang melakukan wanprestasi kepada Pemohon dengan tidak menyampaikan dokumen-dokumen persyaratan dalam rangka pertelaan SHGB No. 691/Karet dan bahkan telah mengajukan penundaan agar proses pertelaan tersebut tidak dilaksanakan. Artinya, dalam hal ini Pemohon merupakan korban dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Turut Termohon II. Apalagi, Pemohon sampai harus dihukum untuk memberikan ganti kerugian kepada Para Pembeli unit Gedung MMC Tower (sekarang bernama "The H Tower"), termasuk kepada Termohon II s.d Termohon XII.

Berdasarkan uraian di atas kiranya terbukti bahwa Putusan Arbitrase yang menyatakan bahwa Pemohon (PT HK Realtindo) telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d Termohon XII adalah sesuatu yang keliru sehingga patutlah Pemohon (PT HK Realtindo) untuk mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase di Pengadilan negeri Jakarta Timur.

## BAGIAN V

### PETITUM

Berdasarkan penjelasan di atas, maka patutlah bagi Pemohon untuk memohon petitum kepada Yth., Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023;
- Memerintahkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar mencoret Putusan Arbitrase BANI No.45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 dari register pendaftaran putusan arbitrase;
- Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur *a quo* berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pemohon, Termohon I, Termohon II, Termohon III, Termohon IV, Termohon V,

Halaman 84 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon VI, Termohon VII, Termohon VIII, Termohon IX, Termohon X, Termohon XI, Termohon XII, Turut Termohon I dan Turut Termohon II masing-masing datang menghadap kuasanya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) a angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, perkara pembatalan putusan Arbitrase termasuk sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi, namun demikian oleh Majelis Hakim telah disarankan agar para pihak dalam perkara ini dapat menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian sebelum putusan dijatuhkan;

Menimbang bahwa selanjutnya pemeriksaan permohonan pembatalan putusan arbitrase dilanjutkan dengan pembacaan permohonan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang bahwa terhadap gugatan permohonan pembatalan putusan arbitrase tersebut pihak Termohon I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

**PEMOHON TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN PEMBATALAN PUTUSAN BANI DALAM PERKARA A QUO KARENA DENGAN MEMILIH PERATURAN PROSEDUR BANI SEBAGAI HUKUM ACARA PENYELESAIAN SENGKETA MAKA YANG BERSANGKUTAN TELAH MELEPASKAN HAKNYA UNTUK MEMBATALKAN PUTUSAN BANI TERSEBUT**

1. Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*,  
Izinkan Termohon I menyampaikan bahwa permohonan arbitrase yang diajukan Pemohon terhadap Termohon I, Turut Termohon I dan Turut Termohon II yang kemudian teregister dalam perkara BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tanggal 31 Juli 2023 dahulu didasarkan pada rangkaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut “PPJB”) atas unit-unit apartemen/kantor pada suatu bangunan yang bernama H Tower/MMC Tower, sebagai berikut:
  1. PPJB No. 143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 tertanggal 22 Februari 2012 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon II;
  2. PPJB No. 178/HKR.DU/Ryn/Perj.169/XII/2012 tertanggal 28 Desember 2012 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon III

Halaman 85 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. PPJB No. 558/HKR.DU/Ryn/Perj.74/VI/2013 tertanggal 13 Juni 2012 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon IV;
4. PPJB No. 792/HKR.DU/Ryn/Perj.134/X/2012 tertanggal 24 Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon IV
5. PPJB No. 135/DU/Ryn/Per.44/X/2014 tertanggal 4 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon IV
6. PPJB No. 158/HKR.DU/Arg/Perj.19/II/2011 tertanggal 17 Februari 2011 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon V
7. PPJB No. 508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012 tertanggal 05 Juli 2012 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon VI;
8. PPJB No. 305/HKR.DU/Ryn/Perj.041/IV/2013 tertanggal 08 April 2013 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon VII;
9. PPJB No. 048/HKR.DU/Ryn/Perj.24/II/2014 tertanggal 27 Februari 2013 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon VIII;
10. PPJB No. 1109/HKR.DU/Ryn/Perj.139/X/2013 tertanggal 29 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon IX;
11. PPJB No. 161/HKR.DU/Arg/Perj.036/III/2013 tertanggal 26 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon X;
12. PPJB No. 161/HKR.DU/Arg/Perj.21/II/2011 tertanggal 17 Februari 2011 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon XI;
13. PPJB No. 864/HKR.DU/Ryn/Perj.98/VII/2013 tertanggal 23 Juli 2013 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon XII;
14. PPJB No. 865/HKR.DU/Ryn/Perj.99/VII/2013 tertanggal 23 Juli 2013 yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon XII;

Dimana pada masing-masing PPJB di atas telah diatur bahwa Termohon I/BANI mempunyai kewenangan absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara (*vide* Pasal 27 masing-masing PPJB).

## ***"Pasal 27 masing-masing PPJB***

*Setiap perselisihan yang timbul akibat perjanjian dan atau pelaksanaannya yang tidak dapat diselesaikan para pihak secara musyawarah maka Para Pihak setuju dan mufakat dan karenanya diselesaikan di dan berdasarkan aturan-aturan **Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau disingkat BANI.***

Terkait hal tersebut, mohon perhatian Yth., Majelis Hakim perkara *a quo* bahwa dengan menyerahkan forum sengketa kepada BANI (*in casu* Termohon I) dan menggunakan Peraturan Prosedur BANI sebagai hukum acara untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul dalam

Halaman 86 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan Perjanjian, maka demi hukum Peraturan Prosedur BANI berlaku dan mengikat bagi para pihak dalam pemeriksaan perkara BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022. Lebih lanjut, argumentasi ini sejalan dengan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut "**UU AAPS**") yang kemudian telah dipraktikkan melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 751/Pdt.G-Arb/2016/PN.Jkt.Sel tertanggal 15 Juni 2017 halaman 102 alinea 3, yang Termohon I kutip sebagai berikut:

### **"Pasal 34 UU AAPS**

- (1) *Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat dilakukan dengan menggunakan lembaga arbitrase nasional atau internasional berdasarkan kesepakatan para pihak.*
- (2) *Penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan menurut peraturan dan acara dari lembaga dipilih, kecuali ditetapkan lain para pihak."*

**"Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 751/Pdt.G-Arb/2016/PN.Jkt.Sel tertanggal 15 Juni 2017 halaman 102 alinea 3**

*Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat apabila telah menunjuk BANI sebagai lembaga arbitrase yang menyelesaikan perkara mereka maka hukum acara yang berlaku adalah hukum acara BANI yang terdapat dalam peraturan BANI (T2 – 1) dan dengan demikian Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tidak dapat diterapkan dalam perkara permohonan ini, karena hanya berlaku bagi arbitrase yang tidak permanen atau bersifat ad hoc saja".*

Selanjutnya, Pasal 3 ayat (1) jo. Pasal 31 Peraturan Prosedur BANI 2022 selaku Peraturan Prosedur yang dipilih Para Pihak telah menegaskan bahwa putusan arbitrase BANI bersifat final dan mengikat Para Pihak serta para pihak menjamin untuk langsung menjalankan isi putusan tersebut.

### **"Pasal 3 ayat (1) Peraturan Prosedur BANI 2022**

*Peraturan dan Prosedur ini berlaku terhadap arbitrase yang diselenggarakan oleh BANI. Dengan menunjuk BANI dan/atau memilih Peraturan dan Prosedur BANI untuk penyelesaian sengketa, para pihak dalam perjanjian atau sengketa tersebut dianggap*

Halaman 87 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sepakat untuk meniadakan proses pemeriksaan perkara melalui Pengadilan Negeri sehubungan dengan perjanjian atau sengketa tersebut, dan akan melaksanakan setiap putusan yang diambil oleh Majelis Arbitrase.”*

## **“Pasal 31 Peraturan Prosedur BANI 2022**

*Putusan bersifat final dan mengikat para pihak. Para Pihak menjamin akan langsung melaksanakan Putusan tersebut secara sukarela Dalam Putusan tersebut, Majelis Arbitrase menetapkan suatu batas waktu bagi pihak yang kalah untuk melaksanakan Putusan.”*

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa dengan memilih Peraturan Prosedur BANI selaku hukum acara yang akan mengatur prosedur penyelesaian sengketa antara Para pihak (*in casu* Pemohon dan Termohon pada Putusan BANI sebelumnya) di BANI, maka demi hukum Para Pihak terikat pada seluruh ketentuan Peraturan Prosedur BANI. **Sehubungan dengan hal tersebut, apabila meneliti klausula-klausula di dalam Peraturan Prosedur BANI dapat diketahui bahwa Peraturan Prosedur BANI sama sekali tidak mengatur mengenai hak para pihak untuk menempuh upaya hukum pembatalan putusan arbitrase di Pengadilan Negeri karena sifat putusannya yang final dan mengikat** (*vide* Pasal 33 Peraturan Prosedur BANI). Artinya, hal ini seharusnya menutup peluang bagi Pemohon untuk mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase, seperti halnya yang dilakukannya dalam perkara *a quo*.

Bahkan apabila kita menggunakan ketentuan UU AAPS sebagai rujukan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) UU AAPS, para pihak juga ditegaskan harus menjalankan isi dari putusan arbitrase tersebut dengan itikad baik, sekalipun tidak sesuai dengan harapan salah satu pihak. Hal mana sejalan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Prosedur BANI tersebut.

## **“Pasal 17 UU AAPS**

*Dengan ditunjuknya seorang arbiter atau beberapa arbiter oleh para pihak secara tertulis dan diterimanya penunjukan tersebut oleh seorang arbiter atau beberapa arbiter secara tertulis, maka*

Halaman 88 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara pihak yang menunjuk dan arbiter yang menerima penunjukan terjadi suatu perjanjian perdata.

- (1) Penunjukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), mengakibatkan bahwa arbiter atau para arbiter akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan **para pihak akan menerima putusannya secara final dan mengikat seperti yang telah diperjanjikan bersama.**"

Oleh karena mengikatnya Peraturan Prosedur BANI bagi para pihak, maka sesuai dengan asas hukum *lex specialis derogate legi generali*, segala ketentuan UU AAPS yang mengatur hal-hal yang tidak sejalan dengan Peraturan Prosedur BANI patutlah untuk dikesampingkan. Hal ini termasuk juga ketentuan Pasal 70 s.d 72 UU AAPS mengenai pembatalan putusan arbitrase, karena hal ini tidak sejalan dengan filosofi final dan mengikat dari putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam Peraturan Prosedur BANI.

Berdasarkan poin-poin tersebut kiranya sudah tidak terbantahkan bahwa dalam perkara *a quo* telah tertutup kemungkinan bagi para pihak untuk mengajukan permohonan pembatalan atas Putusan BANI sehingga Pemohon tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan BANI. Untuk itu, sangat patut kiranya bagi Termohon I untuk memohon eksepsi *obscuur libel* agar Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan Permohonan pembatalan Putusan BANI **dinyatakan tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

2. Termohon I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pemohon di dalam Permohonan pembatalan Putusan BANI, kecuali mengenai dalil-dalil yang diakui secara tegas akan kebenarannya dalam Jawaban ini  
Apa yang telah Termohon I uraikan pada bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dengan Bagian Pokok Perkara di bawah ini sehingga mohon dinyatakan kembali secara *mutatis mutandis* pada bagian Pokok Perkara di bawah ini.

## LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

3. Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*,  
Izinkan Termohon I menyampaikan bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas bahwa dasar hubungan hukum antara

Halaman 89 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon dengan Termohon II s.d. Termohon XII adalah dengan ditandatanganinya rangkaian PPJB yang menerangkan bahwa dalam hal terjadi sengketa atas pelaksanaan PPJB tersebut, para pihak sepakat untuk menunjuk BANI (*in casu* Termohon I) sebagai forum penyelesaian sengketa (*vide* Pasal 27 masing-masing PPJB).

Melalui PPJB tersebut dapat diketahui Pemohon merupakan pihak developer yang ditunjuk oleh Turut Termohon II selaku pemilik tanah yang di atasnya dibangun Gedung The H/MMC Tower untuk melakukan pengurusan izin, pemasaran dan pengembangan atas unit-unit Gedung The H/MMC Tower tersebut kepada konsumen, dimana pemasaran kepada Termohon II s.d Turut Termohon XII dapat dibuktikan melalui dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Kepada Termohon II (*in casu* Ny. Lena) melalui PPJB No.143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 tertanggal 22-02-2012 atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 28, Tipe B1, seluas 72 M2, dengan harga sebesar Rp 1.647.360.000,- (*Satu milyar enam ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah*);
- b. Kepada Termohon III (*in casu* PT Budi Prawira) melalui PPJB No.178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012 tertanggal 28-12-2012, atas Satuan Rumah Susun berupa Unit Perkantoran, Lantai 19, Tipe C; seluas 142 M2, dengan harga sebesar Rp 4.373.600.000,- (*Empat milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah*);
- c. Kepada Termohon IV (*in casu* Eddy Yusuf) melalui PPJB No.792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012 tertanggal 24-10-2012, atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 29, Tipe C-2; seluas 55 M2, dengan harga sebesar Rp 1.517.037.500,- (*Satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*), PPJB No.558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013 tertanggal 13-06-2013, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe C-5; seluas 55 M2, dengan harga sebesar Rp 1.517.037.500,- (*Satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*), dan PPJB No.135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014 tertanggal 3-10-2014, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 31, Tipe A-2; seluas 108 M2, dengan harga sebesar Rp 3.326.400.000,- (*Tiga milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah*);
- d. Kepada Termohon V (*in casu* Rachmah Ismael) melalui PPJB No.158/HKR.DU/Arg/Perj.19/II/2011 tertanggal 17-02-2011, atas

Halaman 90 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

## 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

- Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe C-4; seluas 55 M2, dengan harga sebesar Rp 1.157.062.500,- (*Satu milyar seratus lima puluh tujuh juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah*);
- e. Kepada Termohon VI (*in casu* Ir. Handy Effendy Halim) melalui PPJB No.508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012 tertanggal 05-07-2012, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-2; seluas 72 M2, dengan harga sebesar Rp 1.884.960.000,- (*Satu milyar delapan ratus delapan puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah*);
- f. Kepada Termohon VII (*in casu* Ir. H. Iwa Kartiwa) melalui PPJB No.264/HKR.DU/Arg/Perj.45/V/2011 tertanggal 04-05-2011 atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe B-5; seluas 75 M2, dengan harga sebesar Rp 2.025.000.000,- (*Dua milyar dua puluh lima juta rupiah*);
- g. Kepada Termohon VIII (*in casu* PT FEM Pelare) melalui PPJB No.048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 tertanggal 27-02-2014, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe F; seluas 112 M2, dengan harga sebesar Rp 3.326.400.000,- (*Tiga milyar tiga ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah*);
- h. Kepada Termohon IX (*in casu* Mark Belfis Wicaksono Harsono) melalui PPJB No.1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 tertanggal 29-10-2013 atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe D-2; seluas 66 M2, dengan harga sebesar Rp 1.778.700.000,- (*Satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah*);
- i. Kepada Termohon X (*in casu* Dr. Sonar Soni Panigoro) melalui PPJB No.262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013 tertanggal 26-03-2013, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe A-1; seluas 108 M2, dengan harga sebesar Rp 2.970.000.000,- (*Dua milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah*);
- j. Kepada Termohon XI (*in casu* Farilda Rachmi) melalui PPJB No.161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011 tertanggal 17-02-2011, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe B-5; seluas 75 M2, dengan harga sebesar Rp 1.542.750.000,- (*Satu milyar lima ratus empat puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*);
- k. Kepada Termohon XII (*in casu* Effendhy) melalui PPJB No.864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013 tertanggal 23-07-2013, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe A-2; seluas 108 M2, dengan harga sebesar Rp 3.029.400.000,- (*Tiga milyar dua*

Halaman 91 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

*puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah)* dan PPJB No.865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013 tertanggal 23-07-2013, atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-5; seluas 75 M2, dengan harga sebesar Rp 1.970.600.000,- (*Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu rupiah*).

Dengan ditandatanganinya seluruh PPJB di atas oleh Pemohon selaku kuasa dari Turut Termohon II dengan Termohon s.d Termohon XII selaku konsumen/pembeli, Termohon II s.d. Termohon XII kemudian telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar lunas harga penjualan unit apartemen/kantor dengan rincian di atas kepada Pemohon. Selanjutnya, setelah dilunasinya unit-unit apartemen tersebut, Pemohon kemudian melaksanakan serah terima atas unit-unit/kantor yang dibeli oleh Termohon II s.d Termohon XII tersebut.

Namun demikian, telah terjadi suatu perselisihan di antara Para Pihak, dimana menurut Termohon II s.d. Termohon XII, Pemohon telah cedera janji (wanprestasi) dengan belum juga meningkatkan PPJB tersebut menjadi Akta Jual Beli (selanjutnya disebut "**AJB**") serta belum juga memberikan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut "**SHMSRS**") atas unit-unit apartemen/kantor tersebut kepada Termohon II s.d Termohon XII.

Pemohon ketika itu menyampaikan bahwa alasan masing-masing PPJB tersebut belum dapat ditingkatnya menjadi AJB serta SHMSRS belum dapat diproses adalah karena tindakan Turut Termohon II yang melakukan penundaan pertelaan SHGB induk dimana gedung the H/MMC Tower berdiri.

Permasalahan demikian kemudian berujung pada diajukannya permohonan arbitrase (tuntutan wanprestasi) oleh Termohon II s.d Termohon XII terhadap Pemohon, Turut Termohon I dan Turut Termohon II di BANI dan teregister dalam perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022. Terhadap permohonan arbitrase tersebut, Majelis Arbitrase BANI dalam perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 kemudian telah menjatuhkan putusan pada tanggal 31 Juli 2023 dengan amar sebagai berikut :

**"Amar Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022  
Tanggal 31 Juli 2023**

**MEMUTUSKAN**

Halaman 92 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya.
- Mengabulkan Eksepsi Termohon II dan Termohon III.
- Menyatakan permohonan arbitrase Para Pemohon terhadap Termohon II dan Termohon III tidak dapat diterima.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sebagian.
2. Menyatakan Termohon I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
3. Menghukum Termohon I untuk membayar ganti kerugian sebesar **Rp 8.138.685.662,50 (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam ratus enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen)** kepada Para Pemohon dengan rincian sebagai berikut:
  1. Kepada Pemohon I yakni sebesar Rp 518.918.400,00;
  2. Kepada Pemohon II yakni sebesar Rp 1.1599.004.000,00;
  3. Kepada Pemohon III yakni:
    - a. Sebesar Rp 485.452.000;
    - b. Sebesar Rp 417.185.312,50;
    - c. Sebesar Rp 465.696.000,00;
  4. Kepada Pemohon IV yakni sebesar Rp 418.031.250,00;
  5. Kepada Pemohon V yakni sebesar Rp 508.939.200,00;
  6. Kepada Pemohon VI yakni sebesar Rp 506.250.000,00;
  7. Kepada Pemohon VII yakni sebesar Rp 848.232.000,00;
  8. Kepada Pemohon VIII yakni sebesar Rp 266.805.000,00;

Halaman 93 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Kepada Pemohon IX yakni sebesar Rp 742.500.000,00;

10. Kepada Pemohon X yakni sebesar Rp 601.672.500,00;

11. Kepada Pemohon XI yakni:

a. Sebesar Rp 727.056.000,00;

b. Sebesar Rp 472.944.000,00;

4. Membebaskan biaya administrasi, biaya pemeriksaan dan biaya arbiter kepada Para Pemohon dan Termohon I masing-masing seperdua ( $\frac{1}{2}$ ) bagian.
5. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk mengembalikan/membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan, biaya arbiter sebesar **Rp 815.428.755,00 (delapan ratus lima belas juta empat ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima Rupiah)** kepada Para Pemohon.
6. Menolak Permohonan Para Pemohon untuk selebihnya.
7. Menyatakan Putusan Arbitrase ini adalah putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.
8. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk melaksanakan Putusan Arbitrase ini paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak Putusan Arbitrase ini diucapkan;
9. Memerintahkan agar salinan otentik putusan arbitrase ini diserahkan dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas biaya Para Pemohon dan Termohon I dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.”

Selanjutnya, Sekretariat BANI telah mendaftarkan Putusan BANI di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus pada tanggal 25 Agustus 2023. Namun demikian, Pemohon yang tidak terima atas pertimbangan hukum dan isi amar Putusan BANI kemudian menempuh

Halaman 94 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya pembatalan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara a quo.

## MENGENAI DASAR HUKUM DIAJUKANNYA PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE PERKARA A QUO

4. Yth., Majelis Hakim perkara a quo,

Setelah meneliti dalil-dalil yang disampaikan oleh Pemohon dalam perkara a quo, dapat disimpulkan bahwa secara garis besar Pemohon menggunakan alasan sebagai berikut untuk membatalkan Putusan BANI, yakni :

- a. Putusan BANI diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan kepentingan dengan kuasa hukum dari Termohon II s.d. Termohon XII yang dapat mempengaruhi netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara.
- b. Majelis Arbitrase telah memberikan Putusan bersifat *ex aequo et bono* padahal para pihak tidak sepakat bahwa Putusan Arbitrase akan bersifat *ex aequo et bono*.
- c. Majelis Arbitrase telah memberikan suatu Putusan yang bersifat *ultra petita* dengan memberikan amar putusan terhadap hal-hal yang tidak dituntut oleh Termohon II s.d. Termohon XII dalam petitumnya.
- d. Majelis Arbitrase telah mengeluarkan Turut Termohon II (*in casu* PT Kosala Agung Metropolitan) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu padahal yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu.
- e. Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d. Termohon XII oleh karena di dalam PPJB sama sekali tidak menentukan jangka waktu kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB.
- f. Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d. Termohon XII oleh karena prestasi Pemohon terhalang dengan perbuatan Turut Termohon II (*in casu* PT Kosala Agung Metropolitan) selaku pemilik SHGB No. 691/KARET yang telah melakukan penangguhan atas permohonan pengesahan pertelaan yang dimohonkan Pemohon.

## MENGENAI ALASAN PERTAMA YANG DIGUNAKAN UNTUK MEMBATALKAN PUTUSAN BANI, YAITU ADANYA TIPU MUSLIHAT

Halaman 95 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PEMERIKSAAN PERKARA ARBITRASE DAHULU SESUAI KETENTUAN PASAL 70 UU AAPS

5. Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*

Izinkan Termohon I menolak dengan tegas Alasan Pertama yang digunakan Pemohon untuk membatalkan Putusan BANI yakni :

Putusan BANI diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan kepentingan dengan kuasa hukum dari Termohon II s.d. Termohon XII yang dapat mempengaruhi netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara.

Alasan demikian menurut hemat Termohon I tidak tepat karena tidak memenuhi esensi serta hakikat dari ketentuan Pasal 70 UU AAPS yang mengatur mengenai persyaratan pembatalan putusan arbitrase. Untuk itu, izinkan Termohon I mengutip ketentuan Pasal 70 UU AAPS tersebut:

### **"Pasal 70 UU AAPS**

*Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan Permohonan Pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;*
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan pihak lawan; atau*
- c. Putusan diambil dari tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa"*

### **"Penjelasan Pasal 70 UU AAPS**

*Permohonan pembatalan hanya dapat diajukan terhadap putusan arbitrase yang sudah didaftarkan di pengadilan. Alasan-alasan permohonan pembatalan yang disebut dalam pasal ini harus dibuktikan dengan putusan pengadilan. Apabila pengadilan menyatakan bahwa alasan-alasan tersebut terbukti atau tidak terbukti, maka putusan pengadilan ini dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi hakim untuk mengabulkan atau menolak permohonan."*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kutipan ketentuan di atas, maka tanpa mengesampingkan rasa hormat terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi RI No. 15/PUU-XII/2014 tertanggal 23 Oktober 2014 (yang menyatakan penjelasan Pasal 70 tidak mengikat secara hukum namun tidak mencabut atau membatalkan penjelasan Pasal 70), apabila kita melihat unsur-unsur yang menyebabkan suatu putusan arbitrase dapat dibatalkan di muka pengadilan negeri, demi hukum dapat jelas diketahui bahwa ketiga alasan dalam Pasal 70 UU AAPS merupakan tindakan yang **dikategorikan sebagai delik pidana dimana hanya peradilan pidana lah yang berwenang memeriksa dan mengadilinya berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap**. Oleh karena itu, penentuan alasan-apasan pembatalan putusan arbitrase jelas tidak bisa ditentukan oleh salah satu pihak secara subjektif, hipotesis, dugaan atau apriori.

Di sisi lain, penjelasan di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1918 KUHPerdara yang menegaskan bahwa suatu putusan hakim yang bernilai sebagai alat bukti (*bewijsmiddelen*) adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan mana seseorang telah dijatuhi hukuman karena kejahatan dan pelanggaran. Dengan kata lain, hanya putusan pengadilan pidana yang demikianlah yang dapat dijadikan bukti dalam suatu perkara perdata.

### ***"Pasal 1918 KUHPerdara***

*Suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, yang menyatakan hukuman kepada seseorang yang karena suatu kejahatan atau pelanggaran dalam suatu perkara perdata, dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya."*

Kekuatan bukti putusan peradilan pidana dalam proses perkara perdata juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 199 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975 yang menyatakan "*Suatu putusan dari Peradilan Pidana memiliki kekuatan bukti yang sempurna di dalam proses perkara perdata, baik terhadap terpidana itu sendiri maupun terhadap pihak ketiga, dengan tidak menutup diajukannya bukti lawan*".

Selain daripada itu, pendapat Termohon I tersebut selaras dengan para Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam menafsirkan Pasal 70 UU AAPS bahkan setelah diterbitkannya Putusan Mahkamah

Halaman 97 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konstitusi RI No. 15/PUU-XII/2014 tertanggal 23 Oktober 2014 tersebut, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 B/Pdt.Sus-Arb/2014 tertanggal 23 Desember 2014 dalam perkara antara PT Karya Bersama Takarob vs Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, halaman 34 dengan pertimbangan sebagai berikut :

***"Halaman 34 Putusan Mahkamah Agung RI No. 663  
B/Pdt.Sus-Arb/2014 Tanggal 23 Desember 2014***

*Bahwa keberatan dari Pemohon tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama Memori Banding tanggal 7 Juli 2014 dan Kontra Memori Banding tanggal 1 September 2014 dan tanggal 5 September 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, meskipun harus diperbaiki, dengan pertimbangan sebagai berikut:*

*Bahwa alasan banding permohonan banding yang diajukan Pemohon, tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Negeri) tidak salah dalam menerapkan hukum, meskipun harus dilakukan perbaikan;*

*Bahwa Majelis Hakim a quo telah tidak cermat memperhatikan ketentuan Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999, demikianpun tentang "penjelasan" yang sangat imperative sifatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 70 sebagai syarat untuk dapat memeriksa "substansi putusan Arbitrase" yang mohon dibatalkan; Bahwa tidak ditemukan/tidak ada "fakta" Putusan Pengadilan "terdahulu" yang telah mengakomodir syarat Pasal 70 baik dalam angka a, b atau c yang menjadi lampiran ataupun diajukan Pemohon dalam perkara ini;*

*Bahwa dengan demikian "syarat formil" dalam mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase belum terpenuhi;"*

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 529 B/Pdt.Sus-Arb/2014 tertanggal 18 November 2014 dalam perkara antara PT Lotte Logistics Indonesia vs Majelis Arbitrase Perkara No. 505/II/ARB-

Halaman 98 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BANI/2013 qq Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan PT DHL EXEL Supply Chain Indonesia, dengan pertimbangan sebagai berikut:

## ***"Putusan Mahkamah Agung RI No. 529 B/Pdt.Sus-Arbt/2014 Tanggal 18 November 2014"***

*Bahwa alasan permohonan banding yang diajukan Pemohon, tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Negeri) tidak salah dalam menerapkan hukum, meskipun harus dilakukan perbaikan;*

*Bahwa Majelis Hakim a quo telah tidak cermat memperhatikan ketentuan Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999, demikianpun tentang "penjelasan" yang sangat imperative sifatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 70 sebagai syarat untuk dapat memeriksa "substansi putusan Arbitrase" yang mohon dibatalkan;*

*Bahwa tidak ditemukan/tidak ada "fakta" Putusan Pengadilan "terdahulu" yang telah mengakomodir syarat Pasal 70 baik dalam angka a, b atau c yang menjadi lampiran ataupun diajukan Pemohon dalam perkara ini;*

*Bahwa dengan demikian "syarat formil" dalam mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase belum terpenuhi;*

*Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat formil dalam mengajukan suatu permohonan, maka menurut hukum acara perdata permohonan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;"*

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 13 PK/Pdt.Sus-Arbt/2015 tertanggal 8 Juli 2015 dalam perkara antara Thio Inge Catherine melawan Naniek Sutrisno, dengan sebagai berikut:

## ***"Putusan Mahkamah Agung RI No. 13 PK/Pdt.Sus-Arbt/2015 Tanggal 8 Juli 2015"***

*Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Pembatalan, unsur-unsur Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak terpenuhi, karena tidak ada bukti berupa putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tentang terjadinya tindak*

Halaman 99 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

*pidana penipuan atau pemalsuan dan juga tidak ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh pihak Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Pembatalan;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat permohonan pemeriksaan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Thio Inge Catherine tidak beralasan, sehingga harus ditolak”*

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 661 B/Pdt.Sus-Arbt/2014 tertanggal 25 Mei 2015 dalam perkara antara PT. Asuransi Purna Artanugraha melawan PT Proton Liftindo Perkasa, Asuransi Wahana Tata, dengan sebagai berikut:

***“Putusan Mahkamah Agung RI No. 661 B/Pdt.Sus-Arbt/2014  
Tanggal 25 Mei 2015***

*Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori tanggal 8 September 2014 dan kontra memori tanggal 24 September 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, Pengadilan Negeri Jakarta Barat Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:*

- *Bahwa telah benar sesuai dengan ketentuan Pasal 60 Jo. Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa kembali fakta yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Arbitrase karena itu telah benar bahwa permohonan Pemohon dalam perkara a quo ditolak;*
- *Bahwa selain itu sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan Pemohon tidak dapat membuktikan dalilnya mengenai adanya tipu muslihat dalam pemeriksaan yang dilakukan oleh Majelis Arbitrase dalam perkara a quo sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 70 Undang-*

Halaman 100 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

**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

*Undang Nomor 30 Tahun 1999, karena itu putusan  
Judex Facti sudah tepat;*

*Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat  
dibenarkan, oleh karena pertimbangan Pengadilan Negeri telah  
tepat dan benar dengan alasan bahwa Pemohon tidak dapat  
membuktikan adanya unsur-unsur sebagaimana dimaksud  
dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang  
Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dapat  
membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional."*

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 47 B/Pdt.Sus-Arb/2015  
tertanggal 11 Maret 2015 dalam perkara antara PT Inmas Energy  
melawan PT Anugrah Karya Raya, dengan sebagai berikut:

***"Putusan Mahkamah Agung RI No. 47 B/Pdt.Sus-Arb/2015  
Tanggal 11 Maret 2015***

*Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena  
setelah meneliti secara saksama memori tanggal 11 November  
2014 dan kontra memori tanggal 2 Desember 2014  
dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum dengan  
pertimbangan sebagai berikut:*

*- Bahwa sesuai dengan penjelasan ketentuan Pasal 70, Undang-  
Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif  
Penyelesaian Sengketa gugatan pembatalan putusan Arbitrase  
atas dasar ketentuan Pasal 70 harus dibuktikan dengan bukti sah  
berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap,  
bukti mana tidak diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo,  
karena itu telah tepat gugatan Penggugat ditolak untuk  
seluruhnya."*

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 109 K/PDT.SUS/2010 tanggal 24  
Februari 2010 dalam perkara antara Arthagraha General Insurance  
melawan Majelis Arbitrase ad-hoc, PT Meligi Spinning Mills, PT  
Asuransi Beringin Sejahtera Artha Makmur, PT China Insurance  
Indonesia, dan PT Asuransi Buana Independent, dengan sebagai  
berikut:

Halaman 101 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

**"Putusan Mahkamah Agung RI No. 109 K/PDT.SUS/2010**

**Tanggal 24 Februari 2010**

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

**mengenai alasan-alasan ke 1 s/d ke 12 :**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa permohonan pembatalan yang diajukan oleh Pemohon Banding didasarkan pada adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Termohon Banding, akan tetapi ternyata Pemohon Banding tidak dapat membuktikan adanya tipu muslihat tersebut dan tidak pula disertai dengan bukti berupa putusan pidana yang menyatakan telah terjadi tipu muslihat yang dilakukan oleh Termohon Banding sebagaimana ditentukan dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 ;
- Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar ; Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, karenanya beralasan untuk dikuatkan ;"

Bahkan, putusan-putusan *judex juris* di atas diikuti pula oleh *judex factie*, antara lain sebagaimana tercatat melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 583/Pdt.G/Arb/2017/PN.Jkt.Pst tertanggal 18 Desember 2017 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 504/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 28 September 2017 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 244/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 22 Agustus 2017, dimana seluruhnya berpendirian bahwa alasan-alasan yang dapat membatalkan putusan arbitrase sesuai Pasal 70 UU AAPS tanpa didukung dengan putusan pidana berkekuatan hukum tetap wajib ditolak.

**"Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.**

**583/Pdt.G/Arb/2017/PN.Jkt.Pst tanggal 18 Desember 2017**

Halaman 102 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

*Menimbang bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa alasan-alasan pembatalan yang disebut dalam pasal ini harus dibuktikan dengan putusan pengadilan.*

*Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 70 UUAAPS tersebut di atas maka kebenaran dari alasan-alasan sebagaimana diatur dalam pasal 70 UUAAPS demi hukum harus dibuktikan oleh pihak yang mendalilkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, hal mana telah menjadi Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung sebagaimana bukti T – 4a, T – 4b, T – 4c, T – 4d, T – 4e, T – 5c, T – 5d, T – 5e, T – 6a, T – 6b, T – 6c.*

*Menimbang bahwa meskipun telah keluar Putusan Mahkamah Konstitusi No. 15/PUU-XII/2014 tanggal 11 November 2014 yang menyatakan penjelasan pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, namun putusan-putusan Mahkamah Agung tetap berpedoman pada prinsip pembuktian berdasarkan putusan pengadilan pada perkara-perkara pembatalan putusan arbitrase setelah adanya putusan Mahkamah Konstitusi, hal mana terlihat dari adanya Putusan Nomor 663 B/Pdt.sus-Arbt/2014 tertanggal 23 Desember 2014 (Bukti T – 5a) dan Putusan Nomor 529 B/Pdt.Sus-Arbt/2014 tanggal 18 November 2014 (Bukti T – 5b).”*

### **“Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 504/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel Tanggal 28 September 2017**

Halaman 135 Paragraf ke-2:

*“Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat permohonan pembatalan putusan arbitrase dengan alasan Putusan Arbitrase itu diambil berdasarkan tipu muslihat salah satu pihak sebagaimana dimaksud Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa haruslah dibuktikan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang memutuskan adanya perbuatan pidana perbuatan tersebut sebagaimana disyaratkan dalam Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.”*

Halaman 103 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 136 Paragraf ke-1:

*“Menimbang bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya antara lain Putusan Nomor 729 K/Pdt.Sus/2008 tanggal 30 Maret 2009 (Bukti T – 4A), Putusan Nomor 109 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 24 Februari 2010 (Bukti T – 4B), Putusan Nomor 641 K/Pdt.Sus/2011 tanggal 21 Desember 2011 (Bukti T – 4D) dan bahkan setelah diterbitkan Putusan Mahkamah Konstitusi RI No. 15/PUU-XII/2014 tertanggal 11 November 2014 yang menyatakan Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase sudah tidak memiliki kekuatan mengikat, Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 663 B/Pdt.Sus-Arbt/2014 tanggal 23 Desember 2014 (Bukti T – 5A) masih tetap berpendirian pada pokoknya bahwa alasan-alasan permohonan pembatalan yang disebut dalam Pasal 70 tersebut harus dibuktikan dengan putusan Pengadilan (dalam perkara pidana).”*

Halaman 140 Paragraf ke-2

*“Menimbang bahwa selama proses persidangan perkara a quo pihak Pemohon tidak pernah mengajukan putusan pengadilan dalam perkara pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Termohon maupun Turut Termohon yang berkaitan dengan sengketa tersebut, maka dengan demikian tidak terbukti adanya tipu muslihat dalam pemeriksaan sengketa di Badan Arbitrase Nasional Indonesia dalam perkara No. 881/VIII/Arb-BANI/2016 tanggal 13 Juni 2017.”*

Halaman 140 Paragraf ke-3:

*“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka alasan pada angka huruf a yang dikemukakan untuk membatalkan Putusan BANI No. 881/VIII/Arb-BANI/2016 tanggal 13 Juni 2017 adalah tidak berdasar dan harus ditolak.”*

## ***“Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 244/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel Tanggal 22 Agustus 2017***

*Menimbang bahwa dengan pemahaman di atas maka Majelis berpendapat permohonan pembatalan putusan arbitrase dengan alasan putusan arbitrase diambil berdasarkan tipu muslihat salah satu pihak, sebagaimana dimaksud Pasal 70 Undang-Undang Nomor*

Halaman 104 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, haruslah dibuktikan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang memutuskan adanya perbuatan pidana penipuan tersebut, sebagaimana disyaratkan dalam Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase.

Menimbang bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya antara lain Putusan Nomor 729 K/Pdt.Sus/2008 tanggal 30 Maret 2009, Putusan Nomor 109 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 24 Februari 2010, Putusan Nomor 641 K/Pdt.Sus.2011 tanggal 21 Desember 2011, Putusan Nomor 307 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 21 Februari 2013 dan bahkan setelah diterbitkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 15/PUU-XIII/2014 tanggal; 11 November 2014 yang menyatakan Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase sudah tidak memiliki kekuatan mengikat, Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 663 B/Pdt.Sus-Arb/2014 tanggal 23 Desember 2014 masih tetap berpendirian pada pokoknya bahwa alasan-alasan permohonan pembatalan yang disebut dalam Pasal 70 tersebut harus dibuktikan dengan putusan pengadilan (dalam perkara pidana)."

Dengan demikian, kiranya putusan-putusan di atas dapat menjadi rujukan bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak alasan Pemohon yang menyatakan Termohon I/Majelis Arbitrase telah melakukan tipu muslihat pada pemeriksaan arbitrase dahulu untuk dapat membatalkan Putusan BANI dimana untuk membuktikannya harus didasarkan pada suatu putusan berkekuatan hukum tetap.

Selanjutnya, apabila kita mencermati ketentuan Pasal 70 huruf c UU AAPS mengenai alasan-alasan tipu muslihat yang telah dikutip sebelumnya, dapat diketahui bahwa unsur dari pihak yang melakukan "tipu muslihat" haruslah **ditujukan kepada para pihak yang bersengketa**, bukan kepada salah satu arbiter (*in casu* Arbiter Dr. Jelly Nasser, SH., MH).

Adapun mengenai tuduhan Pemohon mengenai adanya conflict of interest antara Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dengan kuasa hukum dari Termohon II s.d. Termohon XII tersebut, pada faktanya Pemohon tidak pernah mengajukan keberatan dan/atau mengajukan tuntutan ingkar sebagaimana diatur dalam Peraturan Prosedur BANI atas ditunjukkannya

Halaman 105 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H pada proses pemeriksaan sengketa di BANI/Termohon I dahulu. Hal ini menjadi tandatanya besar bagi Termohon I, untuk apa Pemohon baru mempermasalahkan hal tersebut setelah Putusan BANI dijatuhkan?

### **MENGENAI ALASAN KEDUA, ALASAN KETIGA, ALASAN KEEMPAT, ALASAN KELIMA, DAN ALASAN KEENAM YANG DIGUNAKAN PEMOHON TIDAK TERMASUK KE DALAM ALASAN PEMBATALAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM KETENTUAN PASAL 70 UU AAPS**

6. Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*,

Izinkan Termohon I dalam Jawaban ini menolak dengan tegas Alasan Kedua s.d Alasan Kelima yang digunakan oleh Pemohon untuk membatalkan Putusan BANI, yakni:

- a. Majelis Arbitrase telah memberikan Putusan bersifat *ex aequo et bono* padahal para pihak tidak sepakat bahwa Putusan Arbitrase akan bersifat *ex aequo et bono*;
- b. Majelis Arbitrase telah memberikan suatu Putusan yang bersifat *ultra petita* dengan memberikan amar putusan terhadap hal-hal yang tidak dituntut oleh Termohon II s.d. Termohon XII dalam petitumnya;
- c. Majelis Arbitrase telah mengeluarkan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu padahal yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu;
- d. Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d. Termohon XII oleh karena PPJB sama sekali tidak menentukan jangka waktu kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB;
- e. Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d. Termohon XII oleh karena prestasi Pemohon terhalang dengan perbuatan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) selaku pemilik SHGB No. 691/KARET yang telah melakukan penangguhan atas permohonan pengesahan pertelaan yang dimohonkan oleh Pemohon (PT. HK Realtindo).

Dimana seluruh alasan tersebut di atas bukanlah termasuk ke dalam alasan-alasan yang diperkenankan untuk membatalkan suatu putusan arbitrase sebagaimana telah diatur secara limitatif dalam Pasal 70 UU AAPS.

Halaman 106 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlu Termohon I tekankan, ketentuan Pasal 70 UU AAPS telah memberikan penegasan terhadap alasan-alasan yang dapat digunakan oleh para pihak yang bersengketa untuk mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase demi hukum **TELAH DIBATASI SECARA LIMITATIF**. Dengan kata lain, Pemohon pembatalan dapat memilih/memutuskan alasan apa yang hendak dipakai untuk membatalkan putusan arbitrase, namun alasan-alasan tersebut hendaknya tidak boleh melenceng daripada yang apa-apa digariskan dalam ketentuan Pasal 70 (poin a, b dan c) UU AAPS. Berikut Termohon I kutip ketentuan tersebut.

### **"Pasal 70 UU AAPS**

*Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;*
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau*
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa."*

Namun demikian, Pemohon pada faktanya telah sangat berani memberikan asumsi sedemikian jauh tanpa disertai dasar hukum yang jelas dan menganggap pembatalan putusan arbitrase dapat dilakukan di luar alasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS ini (*vide* alasan kedua dan ketiga), sehingga sangat jelas bahwa Permohonan Pembatalan Putusan BANI dalam perkara *a quo* **ADALAH SESUATU YANG TENDENSIOUS DAN TENTU SAJA MENGADA-ADA KARENA TIDAK BERDASARKAN HUKUM.**

Argumentasi sebagaimana yang diuraikan Termohon I bukanlah sesuatu yang tidak berdasar, namun telah **diperkuat oleh Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut:**

1) Putusan Mahkamah Agung RI No. 729 K/PDT.SUS/2008 tanggal 30 Maret 2009, yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 107 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

**"Putusan Mahkamah Agung No. 729 K/PDT.SUS/2008**

**Tanggal 30 Maret 2009**

*Bahwa Judex Facti yang membatalkan putusan BANI a quo tanpa memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 telah salah menerapkan hukum sebab alasan pembatalan putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut **TELAH DIRINCI SECARA LIMITATIF** sebagai berikut :*

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan , setelah putusan dijatuhkan diakui palsu atau dinyatakan palsu ;
  - b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan yang sengaja disembunyikan pihak lawan ; atau
  - c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa"
- 2) Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung No. 729 K/PDT.SUS/2008 di atas kemudian sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 268 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 25 Mei 2012 pada halaman 38 yang menyatakan:

**"Putusan Mahkamah Agung No. 268 K/Pdt.Sus/2012**

**tanggal 25 Mei 2012**

*Bahwa telah benar bahwa suatu putusan Arbitrase **hanya dapat dibatalkan apabila terpenuhi unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase.**"*

- 3) Putusan Mahkamah Agung No. 146 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 23 Mei 2012 pada halaman 34 yang menyatakan:

**"Putusan Mahkamah Agung No. 146 K/Pdt.Sus/2012**

**tanggal 23 Mei 2012**

Halaman 108 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bahwa alasan-alasan banding tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:*

1. *Bahwa untuk membatalkan putusan Arbitrase (Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 1999 Pasal 70) telah menentukan secara limitatif, sedangkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat membatalkan putusan Arbitrase BANI berdasarkan alasan-alasan di luar ketentuan Pasal 70 tersebut ..."*

4) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 200/Pdt.Sus.Arb/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juli 2019 yang menyatakan:

***"Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 200/Pdt.Sus.Arb/2019/PN.Jkt.Tim Tanggal 23 Juli 2019***

*Menurut hemat Majelis bahwa sesuai ketentuan Pasal 81 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, ketentuan mengenai arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 615 s.d Pasal 651 Reglemen Acara Perdata (Reglement op de Rechtsvordering Staatsblad 1947:52) dan Pasal 377 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan Pasal 705 Reglemen Acara untuk daerah luar Jawa dan Madura dinyatakan tidak berlaku. Dan selanjutnya sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sub Kamar Perdata khusus menyatakan bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, ketentuan Pasal 70 (dengan Penjelasan) tentang alasan pembatalan putusan arbitrase domestic yang bersifat limitatif tidak dapat disimpangi."*

5) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 427/Pdt.Sus-Arb/2021/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Juni 2021 yang menyatakan:

***"Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 427/Pdt.Sus-Arb/2021/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Juni 2021***

Halaman 109 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Ad.4 Putusan Termohon II mengandung kekeliruan atau kekhilafan yang nyata atau putusan yang salah menerapkan hukum sehingga melanggar ketertiban umum bertentangan dengan Undang-Undang Minerba Nomor 4 Tahun 2009 dan Permen Nomor 25 Tahun 2018 dan Permen ESDM Nomor 7 Tahun 2020.*

*Menimbang bahwa Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah bersifat limitatif, oleh karenanya selain alasan-alasan yang ditentukan dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak dimungkinkan.*

***Menimbang bahwa alasan Pemohon mengajukan pembatalan Putusan Arbitrase pada Ad.4 ini adalah menyangkut mengenai Putusan Termohon II mengandung kekeliruan atau kekhilafan yang nyata atau putusan yang salah menerapkan hukum sehingga melanggar ketertiban umum bertentangan dengan Undang-Undang Minerba Nomor 4 Tahun 2009 dan Permen Nomor 25 Tahun 2018 dan Permen ESDM Nomor 7 Tahun 2020.***

***Menimbang bahwa alasan-alasan yang didalilkan Pemohon pada Ad.4 ini menurut hemat Majelis Hakim tidak termasuk ke dalam kategori alasan-alasan untuk pembatalan putusan arbitrase sebagaimana dimaksud Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, di samping itu Majelis Hakim tidak dapat menilai pendapat Majelis Arbitrase yang dituangkan dalam pertimbangan-pertimbangannya dalam menyelesaikan perkara arbitrase karena Pengadilan Negeri dalam hal ini bukanlah Lembaga banding;***

***Menimbang bahwa alasan-alasan yang dikemukakan Pemohon dalam Ad.4 ini adalah berkaitan dengan syarat tidak dapat dilaksanakannya putusan arbitrase melalui pengadilan sebagaimana ditentukan dalam***

Halaman 110 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***Pasal 62 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa bukan alasan untuk pembatalan putusan arbitrase, oleh karenanya alasan Pemohon pada Ad.4 ini tidak beralasan hukum.***

***Ad.5 Putusan BANI telah melampaui wewenang dan melanggar Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.***

*Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada pertimbangan Ad.4 di atas, bahwa Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah bersifat limitatif dan tidak dapat disimpangi, oleh karenanya selain alasan-alasan yang ditentukan dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak dimungkinkan.*

***Menimbang bahwa alasan yang didalilkan Pemohon pada Ad.5 ini menurut hemat Majelis Hakim juga sama dengan alasan pada Ad.4 di atas, sehingga tidak termasuk ke dalam kategori alasan-alasan untuk pembatalan putusan arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, oleh karenanya alasan Ad.5 ini tidak beralasan hukum”***

Selain itu, dalil Termohon I juga sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”) No. 10/BUA.6/HS/SP/IX/ 2012 tertanggal 12 September 2012, yang merupakan hasil Rapat kamar perdata Hakim-Hakim Agung MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang, dimana pada halaman 81 angka 2, telah disebutkan bahwa ketentuan Pasal 70 (dengan Penjelasan) tentang alasan pembatalan putusan arbitrase domestik yang bersifat limitatif TIDAK bisa disimpangi dan tidak bisa tidak, harus merujuk kepada Pasal 70 UU AAPS beserta penjelasannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, kiranya putusan-putusan di atas dapat menjadi rujukan bagi Yth., Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak alasan-alasan yang digunakan Pemohon dalam membatalkan Putusan BANI di luar ketentuan Pasal 70 UU AAPS dan sudah sepatutnya untuk ditolak.

## **PUTUSAN BANI TELAH DIJATUHKAN OLEH MAJELIS ARBITRASE SECARA BULAT DAN TIDAK ADA *DISSENTING OPINION* DARI PARA ARBITER, SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN HAMPIR MUSTAHIL TERDAPAT ALASAN-ALASAN UNTUK MEMBATALKANNYA**

7. Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*,

Apabila meneliti Putusan BANI, pada bagian akhir putusan tersebut (*vide* halaman 188 Putusan BANI) kiranya dapat diketahui bahwa Putusan BANI telah dijatuhkan oleh Majelis Arbitrase yang terdiri dari:

- Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCBArb.
- Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H.
- Marianna Sutadi, S.H.

(ketiganya secara bersama-sama disebut "**Majelis Arbitrase**");

Secara bulat dan tidak ada perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) mengenai hal-hal yang diperselisihkan baik oleh Pemohon, Termohon II s.d Termohon XII serta Para Turut Termohon dalam perkara Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 dahulu, termasuk mengenai alasan mengapa tuntutan Termohon II s.d Termohon XII dahulu dikabulkan sebagian oleh Majelis Arbitrase dan Pemohon dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi.

Dengan tidak adanya perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) serta mengingat kapasitas dan pengalaman yang sangat mumpuni dari Majelis Arbitrase dalam perkara arbitrase BANI di tersebut, maka Termohon I sangatlah yakin bahwa Majelis Arbitrase telah bertindak secara profesional, penuh kehati-hatian serta telah menjatuhkan putusan yang terbaik dan berkualitas untuk perkara yang telah diperselisihkan baik oleh Pemohon dan Termohon II s.d Termohon XII dalam perkara arbitrase dahulu.

Selanjutnya, dengan mengingat Pasal 3 serta Pasal 31 Peraturan Prosedur BANI mengenai janji para pihak untuk melaksanakan setiap putusan yang diambil oleh Majelis Arbitrase dengan itikad baik serta hakikat suatu putusan arbitrase yang bersifat final dan mengikat, maka

Halaman 112 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

**kondisi dimana tidak ada perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari para arbiter dalam perkara arbitrase BANI di atas seharusnya menutup upaya Pemohon untuk menyampaikan keberatan atas putusan yang telah diberikan oleh Majelis Arbitrase.**

Dalil Termohon I tersebut sesuai dengan yang diberikan Pengadilan Negeri Medan No. 287/Pdt.G/2019/PN.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 dalam halaman 86 s.d halaman 87, yang Termohon I kutip berikut ini:

***“Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 287/Pdt.G/2019/PN.Mdn  
Tanggal 19 Agustus 2019***

*... Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat serta berdasarkan berkas perkara dan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan dengan meneliti Putusan Arbitrase, terutama pada bagian akhir putusan tersebut (vide halaman 66) dapat diketahui bahwa putusan arbitrase telah dijatuhkan oleh Majelis Arbitrase secara bulat dan tidak ada perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) mengenai hal-hal yang diperselisihkan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara Arbitrase BANI tersebut, termasuk dari arbiter yang dipilih oleh Penggugat, yakni Prof. Dr. Hasyim Djalal, MA.*

*... Menimbang bahwa dengan tidak adanya perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) serta mengingat kapasitas dan pengalaman yang sangat mumpuni dari para arbiter dalam perkara arbitrase BANI di atas, maka Tergugat sangatlah yakin bahwa Majelis Arbitrase perkara tersebut telah bertindak secara profesional, penuh kehati-hatian serta telah memberikan putusan terbaik dan berkualitas atas apa-apa yang diperselisihkan oleh Penggugat dan Tergugat.*

*... Menimbang bahwa berkas perkara dan putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terpenuhi satu alasan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatannya karena **putusan arbitrase telah dijatuhkan secara bulat dan tidak ada perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) mengenai hal-hal yang diperselisihkan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara Arbitrase BANI tersebut, termasuk dari arbiter yang dipilih oleh Penggugat, yakni Prof. Dr. Hasyim Djalal, MA.***

Halaman 113 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*... Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, permohonan pembatalan dari Penggugat tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak...*

Dengan demikian, ketiadaan perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari Majelis Arbitrase dalam Putusan BANI menjadikan permohonan pembatalan putusan arbitrase yang diajukan Pemohon dalam perkara *a quo* menjadi tidak berdasar sehingga patut untuk ditolak.

## **PERTIMBANGAN YANG TELAH DIBERIKAN OLEH MAJELIS ARBITRASE TELAH BERSIFAT FINAL DAN TIDAK DAPAT DIUJI KEMBALI DALAM PERKARA A QUO**

8. Yth., Majelis Hakim perkara *a quo*,  
Sebelum Termohon I memberikan tanggapan lebih lanjut terhadap Alasan-alasan Permohonan Pembatalan Arbitrase yang diajukan oleh Pemohon, izinkan Termohon I menyampaikan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 60 UU AAPS telah ditegaskan bahwa putusan arbitrase mempunyai sifat final dan mengikat sehingga menutup adanya upaya hukum lanjutan baik dalam bentuk banding maupun kasasi. Berikut Termohon I kutip ketentuan tersebut:

### ***"Pasal 60 UU AAPS***

*Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak."*

Oleh karena tidak adanya upaya banding maupun kasasi tersebut, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan menilai kembali pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Majelis Arbitrase pada putusan arbitrase. Hal ini diatur dalam Pasal 11 jo. Pasal 62 ayat (4) UU AAPS berikut ini:

### ***"Pasal 11 UU AAPS***

- (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*

Halaman 114 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.*

## **"Pasal 62 ayat (4) UU AAPS**

*Ketua Pengadilan Negeri tidak memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan arbitrase."*

Argumentasi Termohon I bukanlah sesuatu yang mengada-ada karena didukung juga oleh putusan-putusan sebagai berikut:

**"Putusan Mahkamah Agung RI No. 460 B/Pdt.Sus-Arbt/2020, tanggal 12 Mei 2020**

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

*Bahwa keberatan dari Pemohon Banding I dan dari Pemohon Banding II tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah salah menerapkan hukum dengan mempertimbangkan sebagai berikut:*

- *Bahwa putusan Judex Facti yang membatalkan Putusan BANI dengan memeriksa kembali perkara serta menilai alasan dan pertimbangan dari BAINI merupakan suatu kekeliruan dan kesalahan dalam penerapan hukum sebab berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pengadilan tidak diperkenankan untuk menilai alasan dan pertimbangan Majelis Arbitrase;*

- .....

- .....

- .....

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan banding dari pemohon Banding I : KONSORSIUM KINARYA LIMAN MARGASETA, dan Pemohon Banding II: BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan*

Halaman 115 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

754/Pdt.Arb/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Desember 2019 yang membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Nomor 41055/V/ARB-BANI/2018 tanggal 16 Juli 2019 seta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri .....

## **"Putusan Mahkamah Agung RI No. 1203 B/Pdt.Sus-Arbt/2022, tanggal 9 Agustus 2022**

Bahwa setelah meneliti secara seksama memori banding yang diterima oleh Pemohon Banding I pada tanggal 26 April 2022 dan memori banding yang diterima Pemohon Banding II pada tanggal 9 Mei 2022 serta kontra memori Banding yang diterima dari Termohon Banding pada tanggal 15 Juni 2022 dihubungkan dengan pertimbangan judex facti Pengadilan Negeri Pekanbaru, Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan banding dari Pemohon Banding I (PT Sumatera Riang Lestari) dan Pemohon Banding II (BANI) dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. Bahwa pertimbangan Judex Facti mengenai materi permohonan serta kedudukan Pemohon Banding I (Termohon I Pembatalan Putusan Arbitrase) sebagai badan hukum telah dipertimbangkan oleh Majelis Arbiter sehingga judex Facti **tidak berwenang menilai dan mempertimbangkan kembali keberatan Termohon Banding mengenai kedua hal tersebut;**
8. Bahwa putusan Pemohon Banding II (BANI) telah tepat dan benar sehingga beralasan untuk dikuatkan."

## **"Putusan Mahkamah Agung RI No. 470 B/Pdt.Sus-Arbt/2022, 14 April 2022**

Halaman 116 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bahwa karena tidak diajukan oleh Termohon Banding maka terhadap Dokumen 2, 3, dan 4 tersebut tidak dapat dilakukan penilaian mengenai relevansinya dengan pokok sengketa;*

*Bahwa selain tidak diajukan oleh Termohon Banding untuk diperiksa oleh Judex Facti, Dokumen 2 adalah sama dengan dokumen P-58, dokumen mana telah dipertimbangkan oleh Majelis Arbiter sehingga keterangan dalam Dokumen 2 telah diketahui oleh pihak lawan in casu Termohon Banding;*

*Bahwa pendapat Judex Facti mengenai adanya tipu muslihat oleh pihak lawan in casu Pemohon Banding I adalah pendapat yang tidak tepat karena sebagaimana dipertimbangkan di atas Dokumen 1, 2, 3 dan Dokumen 4 yang dijadikan dasar pertimbangan oleh Judex Facti tidak memenuhi syarat sebagai dokumen yang menentukan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 70 huruf b Undang-Undang Arbitrase”*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan dari Pemohon Banding I: Pt SUMSEL ENERGI GUMILANG, dan Pemohon Banding II: BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 555/Pdt.Sus-Arbt/2021/PN.Jkt.Sel tertanggal 11 Oktober 2021 yang membatalkan Putusan Arbitrase BANI nomor 43037/VI/ARB-BANI/2020, tanggal 3 Mei 2021, serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri...”*

Terkait hal tersebut, kiranya jelas bahwa dalam perkara *a quo*, Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki wewenang untuk memeriksa dan menilai kembali pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Arbitrase dalam Putusan BANI, sehingga dengan melihat Alasan Kedua s.d Alasan Keenam yang digunakan Pemohon untuk membatalkan Putusan BANI yakni:

- Majelis Arbitrase telah memberikan Putusan bersifat *ex aequo et bono* padahal para pihak tidak sepakat bahwa Putusan Arbitrase akan bersifat *ex aequo et bono*;
- Majelis Arbitrase telah memberikan suatu Putusan yang bersifat *ultra petita* dengan memberikan amar putusan terhadap hal-hal yang tidak dituntut oleh Termohon II s.d. Termohon XII dalam petitumnya;

Halaman 117 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Majelis Arbitrase telah mengeluarkan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu padahal yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu;
- Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d. Termohon XII oleh karena PPJB sama sekali tidak menentukan jangka waktu kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB;
- Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada Termohon II s.d. Termohon XII oleh karena prestasi Pemohon terhalang dengan perbuatan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) selaku pemilik SHGB No. 691/KARET yang telah melakukan penangguhan atas permohonan pengesahan pertelaan yang dimohonkan oleh Pemohon (PT. HK Realtindo).

dimana seluruh alasan tersebut jelas ditujukan kepada pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Majelis Arbitrase dalam Putusan BANI maka menurut hemat Termohon I, permohonan pembatalan Putusan BANI dalam perkara *a quo* wajib untuk ditolak seluruhnya.

## PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Termohon I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memberikan putusan sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

- 1) Mengabulkan Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tanggal 31 Juli 2023 tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tanggal 31 Juli 2023;
- 2) menguatkan Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tanggal 31 Juli 2023;
- 3) Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara.

Halaman 118 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan permohonan pembatalan putusan arbitrase tersebut pihak Termohon II sampai dengan Termohon XII telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Adapun Putusan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Nomor : 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, yang dimohon untuk dibatalkan oleh Pemohon, Amar Putusannya berbunyi sebagai berikut :

## MEMUTUSKAN :

### A. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya;
- Mengabulkan Eksepsi Termohon II dan Termohon III.
- Menyatakan permohonan Arbitrase Para Pemohon Terhadap Termohon II dan Termohon III tidak dapat diterima.

### B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan Termohon I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;
3. Menghukum Termohon I untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp 8.138.685.662,50,- (*Delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima ribu enam ratus enam puluh dua rupiah koma lima puluh sen*) kepada Para Pemohon dengan rincian sebagai berikut :
  1. Kepada Pemohon I yakni sebesar Rp 518.918.400,- (*Lima ratus delapan belas juta Sembilan ratus delapan belas ribu empat ratus rupiah*);
  2. Kepada Pemohon II yakni sebesar Rp 1.159.004.000,- (*Satu milyar seratus lima puluh Sembilan juta empat ribu rupiah*);
  3. Kepada Pemohon III yakni :
    - a. Sebesar Rp 485.452.000,- (*Empat ratus delapan puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu rupiah*);
    - b. Sebesar Rp 417.185.312,20,- (*Empat ratus tujuh belas juta seratus delapan puluh lima ribu tiga ratus dua belas rupiah koma duapuluh sen*);
    - c. Sebesar Rp 465.696.000,- (*Empat ratus enam puluh lima juta enam ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah*);
4. Kepada Pemohon IV yakni sebesar Rp 418.031.250,- (*Empat ratus delapan belas juta tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kepada Pemohon V yakni sebesar Rp 508.939.200,- (*Lima ratus delapan juta Sembilan ratus tiga puluh Sembilan ribu dua ratus rupiah*);
6. Kepada Pemohon VI yakni sebesar Rp 506.250.000,- (*Lima ratus enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*);
7. Kepada Pemohon VII yakni sebesar Rp 848.232.000,- (*Delapan ratus empat puluh delapan juta dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah*);
8. Kepada Pemohon VIII yakni sebesar Rp 266.805.000,- (*Dua ratus enam puluh enam juta delapan ratus lima ribu rupiah*);
9. Kepada Pemohon IX yakni sebesar Rp 742.500.000,- (*Tujuh ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*);
10. Kepada Pemohon X yakni sebesar Rp 601.672.500,- (*Enam ratus satu juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah*);
11. Kepada Pemohon XI yakni :
  - a. sebesar Rp 727.056.000,- (*Tujuh ratus dua puluh tujuh juta lima puluh enam ribu rupiah*);
  - b. sebesar Rp 472.944.000,- (*Empat ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah*);
4. Membebaskan biaya administrasi, biaya pemeriksaan, dan biaya Arbiter kepada Para Pemohon dan Termohon I masing-masing seperdua (1/2) bagian;
5. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk mengembalikan/ membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan, biaya Arbiter sebesar Rp 815.428.755,- (*Delapan ratus lima belas juta empat ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah*) kepada Para Pemohon;
6. Menolak permohonan Para Pemohon untuk selebihnya;
7. Menyatakan putusan Arbitrase ini adalah putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak;
8. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk melaksanakan putusan Arbitrase ini paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak Putusan Arbitrase ini diucapkan.
9. Memerintahkan agar salinan otentik putusan arbitrase ini diserahkan dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas biaya Para Pemohon dan Termohon I dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengkata.

Halaman 120 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun Tanggapan Termohon II s/d Termohon XII atas Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 yang diajukan Pemohon (PT. HK REALTINDO), adalah sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI.

- I. Bahwa proses pemeriksaan Perkara Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim telah melampaui waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Bahwa **Pasal 72 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa**, menyebutkan :

- (1) Permohonan pembatalan putusan Arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri;
- (2) Apabila permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikabulkan, Ketua Pengadilan Negeri menentukan lebih lanjut akibat pembatalan seluruhnya atau sebagian putusan arbitrase;
- (3) ***Putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterima;***
- (4) Terhadap putusan Pengadilan Negeri dapat diajukan permohonan banding ke Mahkamah Agung yang memutus dalam tingkat pertama dan terakhir;
- (5) Mahkamah Agung mempertimbangkan serta memutuskan permohonan banding sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan banding tersebut diterima Mahkamah Agung.

Bahwa berdasarkan fakta, Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 diajukan Pemohon pada tanggal 21 September 2023, yang tercatat dibawah registrai Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim, **pada tanggal 22 September 2023.**

Bahwa jika merujuk pada ketentuan Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase

Halaman 121 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 yang tercatat dibawah Registrasi Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim, seharusnya sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur paling lambat pada tanggal 22 Oktober 2023, akan tetapi karena tanggal 22 Oktober 2023 jatuh pada hari libur (hari Minggu), maka putusan dalam Perkara No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim, seharusnya sudah diputus Pengadilan Negeri Jakarta Timur paling lambat/lama sampai dengan tanggal 23 Oktober 2023.

Bahwa oleh karena proses pemeriksaan Perkara Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim telah melampaui waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka pemeriksaan perkara *a quo* telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

- II. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena unsur-unsur permohonan pembatalan putusan Arbitrase yang diajukan Pemohon, tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Hal ini dapat dilihat dari alasan-alasan permohonan pembatalan putusan Arbitrase yang disampaikan Pemohon, yakni :

- **Alasan Kesatu** diajukannya permohonan pembatalan putusan Arbitrase adalah karena “ *Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH bersama-sama dengan Kuasa Hukum dari Para Pemohon Arbitrase ( Termohon II s.d Termohon XII) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan kepentingan yang dapat mempengaruhi netralitas Arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara*” *quad non*. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dengan tegas dan rinci disebutkan bahwa “*permohonan pembatalan*

Halaman 122 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*putusan Arbitrase dapat diajukan jika putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan diakui palsu atau dinyatakan palsu.*
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan pihak lawan;*
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.*

Ad.a. Bahwa dalam perkara Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tidak ada bukti surat atau dokumen yang Termohon II s/d Termohon XII ajukan diakui dan dinyatakan palsu, *in casu* hal ini tidak dibahas Pemohon dalam posita permohonan yang diajukannya.

Ad.b. Bahwa setelah putusan perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 diputus pada tanggal 31 Juli 2023, tidak ada dan tidak ditemukan adanya dokumen yang bersifat menentukan yang disembunyikan oleh Para Pemohon Arbitrase, *in casu* hal ini tidak dibahas Pemohon dalam posita permohonan yang diajukannya.

Ad.3. Bahwa putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 diputus pada tanggal 31 Juli 2023, bukan didasarkan dari hasil tipu muslihat yang dilakukan salah satu pihak, *in casu* Termohon II s/d Termohon XII, akan tetapi putusan didasarkan pada fakta dan bukti-bukti yang terungkap pada waktu proses persidangan perkara a quo di BANI.

Bahwa tidak benar Kuasa Hukum Termohon II s/d Termohon XII bersama Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH telah melakukan tipu muslihat dengan menutupi fakta bahwa diantara keduanya terdapat hubungan kepentingan sehingga terpenuhinya ketentuan Pasal 70 huruf (c) UU Arbitrase sebagaimana yang didalilkan Pemohon a quo. Bahwa permohonan Penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH oleh Termohon II s/d Termohon XII bersamaan dengan diajukannya Permohonan Arbitrase ke BANI pada tanggal 07 Juli 2022, semata-mata hanya untuk memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, Jo Pasal 6 ayat (4), Jo Pasal 11 ayat (2) Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022 yang dikeluarkan BANI.

Halaman 123 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada waktu pengajuan permohonan Penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai Arbiter yang dimohonkan Para Pemohon Arbitrase I s/d Pemohon Arbitrase XI, tidak ada kepentingan/hubungan hukum antara Kuasa Hukum Termohon II s/d Termohon XII dengan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH.

Bahwa jika ada dugaan dari Pemohon, antara Kuasa Hukum Termohon Termohon II s/d Termohon XII dengan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH ada hubungan hubungan/kepentingan dan mempengaruhi putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, itu **adalah dugaan yang tidak benar dan hanya merupakan imajinasi Pemohon semata-mata.**

Bahwa jika dikaitkan dengan penanganan perkara No 132/Pdt.G/2012/PN.BDG, jo Putusan Mahkamah Agung RI No 2430 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2014, dimana Kuasa Hukum Termohon II s/d XII pernah menjadi kuasa hukum Dr. JELLI NASSERI, SH.,MH. dalam menangani perkara tersebut, tidak berarti kuasa hukum Termohon II s/d Termohon XII mempunyai hubungan/kepentingan dengan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH, dan dapat mempengaruhi putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pada waktu Kuasa Hukum Termohon II s/d XII menangani Perkara No 132/Pdt.G/2012/PN.BDG, jo No 2430 K/Pdt/2013, dan pengajuan permohonan Arbitrase di BANI, dilakukan dalam kurun waktu yang cukup lama yakni sudah hampir 10 tahun yang lalu, sehingga kuasa hukum Termohon II s/d Termohon XII tidak mempunyai hubungan/kepentingan dengan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH. dalam pengajuan permohonan Arbitrase di BANI.
2. Bahwa Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, **diputus oleh Majelis Arbiter** yang terdiri dari Prof. Dr. JONI EMIRZON, SH.,M.Hum.,FCBArb sebagai Ketua Majelis Arbitrase, Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai Anggota Majelis Arbitrase, dan MARIANA SUTADI, SH sebagai Anggota Majelis Arbitrase, yang nota bene adalah Arbiter yang ditunjuk sebagai Anggota Majelis Arbitrase oleh Termohon Arbitrase I (PT. HK REaltindo) sesuai dengan Surat yang diajukan oleh HENDI GANDASMIRI selaku kuasa Termohon Arbitrase I (PT. HK Realtindo), tertanggal 16 Desember 2022 No 293/HGL/XI/2022.

Halaman 124 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH oleh Termohon II s/d Termohon XII, semata-mata hanya untuk memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, Jo Pasal 6 ayat (4), Jo Pasal 11 ayat (2) Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022 yang dikeluarkan BANI, apalagi Permohonan penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, demikian pula penunjukan MARIANA SUTADI, SH sebagai Anggota Majelis Arbiter yang ditunjuk Termohon Arbitrase (PT. HK Realtindo).

Sehingga berdasarkan logika bagaimana mungkin Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai salah satu Arbiter dapat mempengaruhi putusan Majelis Arbiter Perkara No 45050/VII/ARB-BANI/2022 yang nota bene salah seorang Anggota Majelis Arbiter dalam perkara tersebut yakni MARIANA SUTADI, SH adalah Arbiter yang ditunjuk Termohon Arbitrase I (PT. HK Realtindo).

Dengan demikian maka tidak ada hubungan/kepentingan (*conflict of interest*) antara Kuasa Hukum Termohon II s/d Termohon XII dengan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH, dalam penunjukannya sebagai Anggota Majelis Arbiter dalam Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022, dan **tidak ada tipu muslihat** dengan menutupi fakta tentang adanya hubungan hukum antara Kuasa Termohon II s/d Termohon XII dengan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH.

Bahwa oleh karena antara Kuasa Hukum Termohon II s/d Termohon XII dengan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH tidak ada hubungan/kepentingan (*conflict of interest*), dan tidak adanya unsur tipu muslihat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 (c) Undang-Undang No 30 Tahun 1999, maka bersama ini Termohon I s/d Termohon XII memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 untuk menolak atau setidaknya menyatakan permohonan yang diajukan Pemohon *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Halaman 125 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III. Bahwa Perlu juga Termohon II s/d Termohon XII jelaskan, bahwa setelah menerima pemberitahuan permohonan Arbitrase dan Permohonan penunjukan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai Arbiter yang dimohonkan Para Pemohon Arbitrase, selanjutnya Termohon Arbitrase I dan Termohon Arbitrase II (PT HK REALTINDO dan PT. HUTAMA KARYA) telah menunjuk **Prof. Dr. Mohammad Saleh SH.,MH.,FCBArb** sebagai arbiter yang ditunjuk Para Termohon Arbitrase, sehingga BANI telah menetapkan Susunan Majelis Arbiter yang terdiri dari **Prof. Dr. Tan Kamello, SH.,M.S., FCBArb** yang diangkat BANI sebagai Ketua Majelis Arbiter, dengan Anggota Majelis Arbiter yang terdiri dari Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH dan Prof. Dr. Mohammad Saleh SH.,MH.,FCBArb.

Bahwa sehubungan dengan adanya Hak Ingkar yang diajukan Termohon Arbitrase III ( PT KAM) terhadap Arbiter yang diajukan Termohon Arbitrase I dan Termohon Arbitrase II, pada tanggal 9 November 2022 Prof. Dr. Mohammad Saleh SH.,MH.,FCBArb telah mengundurkan diri sebagai Anggota Majelis Arbiter, Demikian pula pengangkatan Prof. Dr. Tan Kamelli, SH.,M.S., FCBArb yang diangkat BANI sebagai Ketua Majelis Arbiter, telah diajukan permohonan hak ingkar oleh Termohon Arbitrase I dan Termohon Arbitrase II (PT. HK Realtindo dan PT. Hutama Karya), sehingga pada tanggal 30 November 2023 Prof. Dr. Tan Kamelli, SH.,M.S., FCBArb sebagai Ketua Majelis Arbitrase.

Selanjutnya akibat dari hak ingkar yang telah diajukan baik oleh Termohon Arbitrase I dan II, serta Termohon Arbitrase III, BANI berdasarkan suratnya No 22.2637/XII/BANI/WD-Ln, tertanggal 23 Desember 2022 telah menunjuk susunan Majelis Arbiter Perkara No 45050/VII/ARB-BANI/2022, yang terdiri dari yang terdiri dari Prof. Dr. JONI EMIRZON, SH.,M.Hum.,FCBArb sebagai Ketua Majelis Arbitrase, Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai Anggota Majelis Arbitrase, dan MARIANA SUTADI, SH sebagai Anggota Majelis Arbitrase.

Bahwa dengan telah ditetapkannya Majelis Arbiter Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022, yang terdiri dari yang terdiri dari Prof. Dr. JONI EMIRZON, SH.,M.Hum.,FCBArb sebagai Ketua Majelis Arbitrase, Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai Anggota Majelis Arbitrase, dan MARIANA SUTADI, SH sebagai Anggota Majelis Arbitrase.dan penunjukkan tersebut telah disetujui pihak-pihak dalam

Halaman 126 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 maka telah terjadi suatu perjanjian perdata dan para pihak akan menerima putusannya secara final, *in casu* ternyata setelah Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 justeru Pemohon mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tanggal 31 Juli 2023 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim.

Dengan demikian merujuk pada ketentuan Pasal 17 Undang-Undang No 30 Tahun 1999, karena antara Pemohon dengan Arbiter telah terjadi suatu perjanjian perdata, maka mempunyai konsekuensi akan menerima putusannya secara final, dengan demikian sangat wajar dan beralasan menurut hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Permohonan pembatalan putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Termohon II s/d Termohon XII kemukakan pada bagian eksepsi diatas, merupakan satu kesatuan dengan materi jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Termohon II s/d Termohon XII menyatakan keberatan dan dengan tegas menolak dalil-dalil yang disampaikan/ dikemukakan dalam Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, yang diajukan Pemohon Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 (PT. HK REALTINDO).
3. Bahwa Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 yang dimohonkan Pemohon (PT. HK REALTINDO) tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menyebutkan :

*"Terhadap putusan Arbitrase, Para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu.

Halaman 127 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan pihak lawan.
- c. Putusan diambil dari tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Bahwa permohonan pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BAANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 yang dimohonkan Pemohon (PT. HK REALTINDO), tidak dilandasi dengan itikad baik, yang merupakan asas pokok dari suatu perjanjian Arbitrase, dan hanya bersifat mengulur-ulur waktu, hal ini dapat dilihat dari sejak awal proses permohonan Arbitrase di BANI (Pra Persidangan), Pemohon telah tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan sengketa, karena Pemohon telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar biaya Administrasi, biaya pemeriksaan dan biaya arbiter, hal ini terbukti dari Surat BANI No 22.1818/IX/BANI/AT-In, tertanggal 02 September 2022 yang ditujukan kepada Para Pihak yang bersengketa di BANI.

4. Bahwa secara umum Termohon II s/d Termohon XII tidak akan memberikan tanggapan terhadap dalil-dalil bagian Pendahuluan, pada halaman 5 s/d halaman 32 dari permohonan yang diajukan Pemohon, **karena dali-dalil yang dikemukakan Pemohon tersebut telah dibahas, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Arbiter dalam Perkara BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023.**

Bahwa oleh karena materi bagian pendahuluan pada halaman 5 s/d 32 yang disampaikan Pemohon telah dibahas, dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Arbiter dalam Perkara BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, maka seseuai dengan ketentuan Pasal 60 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka Putusan tersebut bersifat final, dan mempunyai kekuatan hukum tetap, dan mengikat para pihak *in casu* Pemohon.

Bahwa Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan :

*“ Ketua Pengadilan Negeri tidak memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan arbitrase”.*

Selanjutnya dalam **Penjelasan Pasal 62 ayat (4)** Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“tidak diperiksanya alasan atau pertimbangan putusan Arbitrase oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah agar putusan Arbitrase tersebut benar-benar mandiri, final dan mengikat”.*

in casu materi bagian pendahuluan pada halaman 5 s/d 32 yang disampaikan Pemohon dalam permohonannya ternyata telah diperiksa, diberikan pertimbangan hukum dan diputus oleh Majelis Arbiter BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023.

Bahwa menurut **Gusri Putra Dodi, SH.,MH.** dalam bukunya *“Arbitrase Dalam Sistem Hukum Indonesia”*, Penerbit Kencana, Jakarta, halaman 345 menyebutkan *“Putusan Arbitrase umumnya disepakati sebagai putusan yang bersifat final dan binding (mengikat). Oleh karena itu, dalam proses pembatalan putusan Arbitrase, Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa pokok perkara. Kewenangan Pengadilan terbatas hanya pada kewenangan memeriksa keabsahan prosedur pengambilan keputusan arbitrase, antara lain proses pemilihan Arbiter, hingga pemberlakuan hukum yang dipilih oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa”.*

5. Bahwa Termohon II s/d Termohon XII dengan tegas menyatakan keberatan dan menolak dalil-dalil pada Bagian II dari halaman 33 s/d halaman 49 dari Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan Pemohon, yang telah menyimpulkan bahwa **permohonan pembatalan atas suatu putusan arbitrase dapat menggunakan alasan-alasan lain di luar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Arbitrase** ( vide poin angka 7 pada halaman 40 dari Permohonan yang diajukan Pemohon).

Bahwa pendapat atau kesimpulan Pemohon tersebut adalah salah dan keliru serta menyesatkan, karena dalam Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada Bab VII Tentang Pembatalan Putusan Arbitrase, Pasal 70 dengan tegas dan jelas disebutkan :

*“Terhadap putusan arbitrase, para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan pihak lawan.
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Halaman 129 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika merujuk pada **Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor : 15/PUU-XII/2014, tanggal 11 November 2014**, Amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

Menyatakan:

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk seluruhnya;
  - 1.1. Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - 1.2. Penjelasan Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Bahwa dengan demikian maka yang dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan putusannya Nomor : 15/PUU-XII/2014, tanggal 11 November 2014, adalah **Penjelasan Pasal 70** Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) dan bukan terhadap batang tubuh dari Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

Sehingga unsur-unsur yang ditentukan secara limitatif dalam Pasal 70 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) **tetap berlaku, sah dan mengikat dalam pengajuan permohonan pembatalan putusan Arbitrase.**

Dengan demikian maka dalil yang dikemukakan Pemohon pada poin angka 7 pada halaman 40 dari Permohonan yang diajukan Pemohon, yang berpendapat permohonan pembatalan atas suatu putusan arbitrase dapat menggunakan alasan-alasan lain di luar ketentuan sebagaimana

Halaman 130 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Pasal 70 Undang-Undang Arbitrase, adalah suatu pendapat yang salah dan keliru.

6. Bahwa Termohon II s/d Termohon XII sangat keberatan dan tidak sependapat dengan dalil Pemohon (PT HK REALTINDO) pada angka 5 Bagian II tentang *Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase pada halaman 35 s/d halaman 37* dari permohonan yang diajukan Pemohon, yang merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.JKT.UT, tanggal 3 Desember 2019 jo Putusan Banding Mahkamah Agung RI No 739 B/Pdt.Sus-Arb/2020 tanggal 29 Juli 2020, dalam perkara antara PT. WIJAYA KARYA (Persero) Tbk Vs BANI dan PT. JAKARTA INTERNATIONAL CONTAINER TERMINAL.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.JKT.UT, tanggal 3 Desember 2019 jo Putusan Banding Mahkamah Agung RI No 739 B/Pdt.Sus-Arb/2020 tanggal 29 Juli 2020, yang dijadikan rujukan Pemohon dalam mengajukan Permohonan *a quo* **tidak ada relevansinya dengan Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023**, karena:

- a. Materi dalam Perkara No 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.JKT.UT, tanggal 3 Desember 2019 di Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah berkaitan dengan dugaan adanya **tipu muslihat terhadap bukti** yang diajukan Pemohon *in casu* dokumen laporan progress pekerjaan phisik, sedangkan dalam permohonan *a quo* sebagaimana yang dikemukakan oleh Pemohon dalam **Alasan Permohonan Kesatu a quo (vide halaman 50)**, adalah berkaitan dengan adanya dugaan tipu muslihat yang dilakukan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH dalam putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 *quad non*.
- b. Bahwa berdasarkan fakta, dalam perkara Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, tidak terdapat bukti-bukti palsu yang Para Pemohon Arbitrase *in casu* Termohon II s/d Termohon XII ajukan dalam persidangan di BANI, Berdasarkan hal-hal yang Termohon II s/d Termohon XII kemukakan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.JKT.UT, tanggal 3 Desember 2019, tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo* dan tidak dapat dijadikan rujukan dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Halaman 131 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Termohon II s/d Termohon XII keberatan dan tidak sependapat dengan dalil pada poin angka 6 s/d angka 10 pada halaman 38 s/d halaman 46 dari Permohonan yang diajukan Pemohon tentang Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, dengan merujuk beberapa putusan pengadilan, yakni :
- a. Putusan Yudex Facti Pengadilan Negeri Palembang No 127/Pdt.Sus-Arbt/2018/PN.Plg tanggal 17 September 2018.
  - b. Putusan Yudex Facti Pengadilan Negeri Samarinda No 145/Pdt.Sus-Arbt/2017/PN.Smr, tanggal 15 Maret 2018.
  - c. Putusan Yudex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No 163/Pdt.Sus-Arbt/2016/PN.Jkt.Pst, tanggal 31 Mei 2016.
  - d. Putusan Mahkamah Agung RI No 807 B/Pdt.Sus-Arbt/2016.
  - e. Putusan Mahkamah Agung RI No 586 K/Pdt.Sus/2012, tanggal 24 Oktober 2012.

Bahwa Pemohon telah salah dan keliru dalam merujuk beberapa putusan perkara sebagaimana dimaksud diatas, dan menjadikannya sebagai dasar diajukannya permohonan pembatalan putusan Arbitrase BANI *a quo*, karena pertimbangan hukum dalam putusan-putusan pengadilan sebagaimana dimaksud diatas berkenaan dengan bukti-bukti (pembuktian) yang diduga palsu, sehingga terhadap bukti-bukti yang diduga palsu pembuktiannya tidak memerlukan adanya Putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 70 sedangkan salah satu materi yang dikemukakan Pemohon dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan adanya dugaan tipu muslihat yang dilakukan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH dalam putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 *quad non*. Bahwa oleh karena rujukan berupa putusan-putusan pengadilan yang disampaikan Pemohon tidak ada relevansinya dengan perkara ini, oleh karenanya Termohon Arbitrase II s/d Termohon Arbitrase XII mamohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk tidak mempertimbangkan dalil pada poin angka 6 s/d angka 10 pada halaman 38 s/d halaman 46 dari Permohonan yang diajukan Pemohon.

8. Bahwa Termohon II s/d Termohon XII dengan tegas menolak dalil pada poin 11 s/d 14 pada halaman 46 s/d halaman 49 permohonan yang diajukan Pemohon, karena pengaturan mengenai Arbitrase di Indonesia tunduk dan terikat pada Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara

Halaman 132 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872), dan tidak terikat dengan UNCITRAL MODEL LAW sebagaimana yang diuraikan Pemohon.

9. Bahwa mengenai dalil Pemohon pada poin 1 s/d poin 4 Bagian III mengenai Jangka Waktu Pengajuan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diuraikannya pada halaman 49 s/d 50 dari permohonan a quo, secara umum tidak akan Termohon Arbitrase II s/d Termohon Arbitrase XII tanggap, akan tetapi perlu Termohon II s/d Termohon XII jelaskan bahwa Perkara No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim telah melampaui waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Bahwa berdasarkan fakta, Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 diajukan Pemohon **pada tanggal 21 September 2023**, yang tercatat dibawah registrai Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim, pada tanggal 22 September 2023.

Bahwa jika merujuk pada ketentuan Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 yang tercatat dibawah Registrasi Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim, **seharusnya sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur paling lambat pada tanggal 22 Oktober 2023**, akan tetapi karena tanggal 22 Oktober 2023 jatuh pada hari libur (hari Minggu), maka putusan dalam Perkara No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim, **seharusnya sudah diputus Pengadilan Negeri Jakarta Timur paling lambat/lama sampai dengan tanggal 23 Oktober 2023**.

Bahwa oleh karena proses pemeriksaan Perkara Permohonan Pembatalan Terhadap Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara No 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Jkt.Tim telah melampaui waktu 30 (tiga puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka pemeriksaan perkara a quo telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 72 ayat

Halaman 133 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

10. Bahwa Termohon Arbitrase II s/d Termohon Arbitrase XII dengan tegas **menolak alasan Kesatu** dari permohonan pembatalan putusan arbitrase yng dikemukakan Pemohon pada halaman 50 s/d 57 dari permohonan a quo, yang pada intinya berpendapat :

*Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh Arbiter Jelly Nasser, SH.,MH bersama-sama kuasa hukum dari Para Pemohon Arbitrase dahulu (Termohon II s/d Termohon XII) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan kepentingan yang dapat mempengaruhi netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara.*

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon hanya merupakan imijinasi serta alasan yang dibuat-buat oleh Pemohon guna untuk mengulur-ulur waktu/ menunda pelaksanaan eksekusi pelaksanaan Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 yang akan Para Termohon II s/d Termohon XII ajukan.

Bahwa Penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH oleh Termohon II s/d Termohon XII pada waktu mengajukan permohonan Arbitrase No 45055/VII/ARB-BANI/2022 di BANI, semata-mata hanya untuk memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, Jo Pasal 6 ayat (4), Jo Pasal 11 ayat (2) Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022 yang dikeluarkan BANI.

Bahwa Permohonan penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, sama halnya dengan penunjukan MARIANA SUTADI, SH sebagai Anggota Majelis Arbiter yang ditunjuk Termohon Arbitrase (PT. HK Realtindo) dalam perkara Arbitrase No 45055/VII/ARB-BANI/2022.

Bahwa tidak ada hal-hal disembunyikan oleh Kuasa Hukum Termohon Arbitrase II s/d Termohon Arbitrase XII, pada waktu permohonan penunjukkan Dr. JELLI NASSERI, SH.,MH sebagai salah satu Majelis Arbiter dalam perkara Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022.

Bahwa Penunjukan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH jika dikaitkan dengan penanganan perkara No 132/Pdt.G/2012/PN.BDG, jo Putusan Mahkamah Agung RI No 2430 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Februari 2014. Dimana

Halaman 134 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Termohon II s/d XII pernah menjadi kuasa hukum Dr. JELLI NASSERI, SH.,MH. dalam menangani perkara tersebut, tidak berarti kuasa hukum Termohon II s/d Termohon XII mempunyai hubungan/kepentingan dengan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH, dan dapat mempengaruhi putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pada waktu Kuasa Hukum Termohon II s/d XII menangani Perkara No 132/Pdt.G/2012/PN.BDG, jo No 2430 K/Pdt/2013, dan pengajuan permohonan Arbitrase di BANI, dilakukan dalam kurun waktu yang cukup lama yakni sudah hampir 10 tahun yang lalu, sehingga kuasa hukum Termohon II s/d Termohon XII tidak mempunyai hubungan/kepentingan dengan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH. dalam pengajuan permohonan Arbitrase di BANI.
2. Bahwa hubungan antara Kuasa Hukum Termohon II s/d XII dalam penanganan Perkara No 132/Pdt.G/2012/PN.BDG di Pengadilan Negeri Kls I A Bandung, jo Perkara Kasasi di Mahkamah Agung dalam perkara No 2430 K/Pdt/2013 hanya bersifat insidentil *in casu* perkara tersebut telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan tenggang waktu penanganan perkaranya sudah lebih dalam kurun waktu 10 tahun.  
Sehingga pada waktu pengajuan Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH sebagai Arbiter tidak ada hubungan/kepentingan (*conflict of interest*) antara Kuasa Hukum Termohon II s/d Termohon XII dengan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH,
3. Bahwa Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, diputus oleh Majelis Arbiter yang terdiri dari **Prof. Dr. JONI EMIRZON, SH.,M.Hum.,FCBarb** sebagai *Ketua Majelis Arbitrase*, **Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH** sebagai *Anggota Majelis Arbitrase*, dan **MARIANA SUTADI, SH** sebagai *Anggota Majelis Arbitrase*, yang nota bene MARIANA SUTADI, SH adalah Arbiter yang ditunjuk sebagai Anggota Majelis Arbitrase oleh Termohon Arbitrase I ( PT. HK REaltindo) sesuai dengan Surat yang diajukan oleh HENDI GANDASMIRI selaku kuasa Termohon Arbitrase I (PT. HK Realtindo), tertanggal 16 Desember 2022 No 293/HGL/XI/2022.
4. Penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH oleh Termohon II s/d Termohon XII, semata-mata hanya untuk memenuhi ketentuan

Halaman 135 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, Jo Pasal 6 ayat (4), Jo Pasal 11 ayat (2) Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022 yang dikeluarkan BANI, apalagi Permohonan penunjukkan Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, demikian pula penunjukan MARIANA SUTADI, SH sebagai Anggota Majelis Arbiter yang ditunjuk Termohon Arbitrase ( PT. HK Realtindo).

Sehingga berdasarkan logika bagaimana mungkin Dr. JELLI NASSERI, SH.,MH sebagai salah satu Arbiter dapat mempengaruhi putusan Majelis Arbiter Perkara No 45050/VII/ARB-BANI/2022 yang *nota bene* salah seorang Anggota Majelis Arbiter dalam perkara tersebut yakni MARIANA SUTADI, SH adalah Arbiter yang ditunjuk Termohon Arbitrase I (PT. HK Realtindo).

Dengan demikian maka tidak benar dalil Pemohon yang menyatakan bahwa Putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh Arbiter Dr. JELLY NASSERI, SH.,MH bersama-sama dengan Kuasa Hukum Termohon II s/d XII dengan menyembunyikan fakta tentang hubungan kepentingan dan mempengaruhi netralitas Arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara.

Seyogyanya Pemohon menanyakan dan mengklarifikasi terlebih dahulu hal tersebut kepada Anggota Majelis Arbiter yang ditunjuk Termohon Arbitrase (sekarang Pemohon) yaitu MARIANA SUTADI, SH, dan jika ada indikasi dan adanya bukti bahwa putusan Arbitrase BANI adanya unsur tipu muslihat dalam penanganan perkara Arbitrae tersebut barulah Pemohon mengajukan Permohonan Pembatalan putusan arbitrase *a quo*.

11. Bahwa Termohon Arbitrase II s/d Termohon Arbitrase XII tidak sependapat dengan dalil Alasan kedua yang dikemukakan Pemohon, yakni Majelis Arbiter telah memberikan putusan yang bersifat *Ex Aquo et bono* sebagaimana diuraikannya pada halaman 58 s/d halaman 65 dari permohonan *a quo*.

Bahwa Termohon II s/d Termohon XII sebenarnya tidak puas dengan putusan Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, karena tidak semua petitum yang Pemohon Arbitrase ajukan dalam permohonan perkara BANI dikabulkan oleh Majelis Arbiter BANI, tetapi

Halaman 136 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon II s/d Termohon XII harus taat asas dan memegang teguh prinsip yang dilandasi dengan itikad baik, yang merupakan asas pokok dari suatu perjanjian Arbitrase, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 17 Undang-Undang No 30 Tahun 1999, yaitu dengan telah disetujuinya pengangkatan Arbiter oleh Termohon II s/d Termohon XII maka telah terjadi suatu perjanjian perdata, dan para pihak akan menerima putusannya secara final in casu Termohon II s/d Termohon XII, Jo Pasal 60 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengkata, maka Putusan tersebut bersifat final, dan mempunyai kekuatan hukum tetap, dan mengikat para pihak in casu Termohon II s/d Termohon XII.

12. Bahwa Termohon Arbitrase II s/d Termohon Arbitrase XII keberatan dan tidak sependapat dengan dalil **Alasan ketiga** tentang putusan yang bersifat *ultra petita*, yang dikemukakan Pemohon pada halaman 65 s/d halaman 77 dari permohonan yang diajukan Pemohon *A quo*.

Bahwa jika melihat materi keberatan ketiga yang dikemukakan Pemohon, materinya telah menyangkut hal-hal yang telah dibahas, dipertimbangkan dan diputus dalam Perkara Arbitrase BANI No 45050/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, pada hal sebagaimana yang telah Termohon II s/d Termohon XII kemukakan pada poin 4 bagian pokok perkara dari jawaban *a quo*, yaitu dengan merujuk pada ketentuan Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengkata, dan Penjelasan Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengkata menjelaskan:

“tidak diperiksanya alasan atau pertimbangan putusan Arbitrase oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah agar putusan Arbitrase tersebut benar-benar mandiri, final dan mengikat”.

in casu **Keberatan Ketiga** pada halaman pada halaman 65 s/d halaman 77 yang dikemukakan Pemohon sebenarnya telah diperiksa, telah dipertimbangkan dan telah diputus oleh Majelis Arbiter BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, sehingga keberatan-keberatan tersebut hanya mengulang-ulangi hal-hal yang telah disampaikan pada persidangan Arbitrase di BANI.

Bahwa menurut Gusri Putra Dodi, SH.,MH. dalam bukunya “*Arbitrase Dalam Sistem Hukum Indonesia*”, Penerbit Kencana, Jakarta, halaman 345 menyebutkan “Putusan Arbitrase umumnya disepakati sebagai putusan yang bersifat final dan binding (mengikat). Oleh karena itu, dalam proses pembatalan putusan Arbitrase, Pengadilan tidak berwenang untuk

Halaman 137 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa pokok perkara. Kewenangan Pengadilan terbatas hanya pada kewenangan memeriksa keabsahan prosedur pengambilan keputusan arbitrase, antara lain proses pemilihan Arbiter, hingga pemberlakuan hukum yang dipilih oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa“.

Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini Termohon II s/d Termohon XII memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak mempertimbangkan Alasan ketiga tentang putusan yang bersifat ultra petita, sebagaimana yang dikemukakan Pemohon pada halaman 65 s/d halaman 77 dari permohonan yang diajukan Pemohon *A quo*.

Bahwa meski sebenarnya putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 telah tidak mengabulkan seluruh permohonan Arbitrase II s/d XII, meski berdasarkan fakta Pemohon arbitrase telah melakukan wanprestasi dalam penjualan Unit Apartemen The H Tower, yang telah merugikan hak-hak Termohon II s/d Termohon XII sebagai pembeli yang beritikad baik, karena meskipun Termohon II s/d Termohon XII telah melunasi pembayaran pembelian Unit Apartemen The H Tower akan tetapi dokumen bukti kepemilikan setelah lebih dari kurun waktu 10 tahun belum selesai, karena berdasarkan fakta yang terungkap selama persidangan Arbitrase di BANI ternyata Proses Pertelaan yang menjadi dasar untuk terbitnya SHMSRS belum di proses, Termohon II s/d XII juga telah menalangi biaya Pemeriksaan, abiter dan biaya perkara yang cukup besar, sebenarnya Termohon II s/d Termohon XII tidak pusa dengan putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023, akan tetapi Termohon II s/d Termohon XII harus taat asas dan memegang teguh prinsip yang dilandasi dengan itikad baik, yang merupakan asas pokok dari suatu perjanjian Arbitrase, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 17 Undang-Undang No 30 Tahun 1999, yaitu dengan telah disetujuinya pengangkatan Arbiter oleh Termohon II s/d Termohon XII maka telah terjadi suatu perjanjian perdata, dan para pihak akan menerima putusannya secara final in casu Termohon II s/d Termohon XII, Jo Pasal 60 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengkata, maka Putusan tersebut bersifat final, dan mempunyai kekuatan hukum tetap, dan mengikat para pihak in casu Termohon II s/d Termohon XII.

Berdasarkan hal-hal yang Termohon II s/d Termohon XII uraikan pada bagian eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara diatas, sudilah kiranya Yang Mulia

Halaman 138 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara permohonan ini, untuk berkenaan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi yang Termohon II s/d Termohon XII ajukan untuk seluruhnya;
- Menolak Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan
- Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023 yang diajukan oleh Pemohon tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Pembatalan Putusan Arbitrase BANI No 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Mohon diputus seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar.

Menimbang bahwa terhadap gugatan permohonan pembatalan putusan arbitrase tersebut pihak Turut Termohon I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

### I. Pendahuluan

1. Benar bahwa Turut Termohon I dan Turut Termohon II pada tanggal 03 April 2009 telah menandatangani Perjanjian Kerjasama No. 05 yang dibuat dihadapan Tetty Herawati Soebroto, S.H., M.H., Notaris di Jakarta dengan ruang lingkup untuk membangun/mengembangkan sebuah gedung bertingkat bernama MMC Tower/The H Tower yang beralamat di Jl. Rasuna Said Kav. 20 Setiabudi Jakarta Selatan di atas tanah milik Turut Termohon II yang terletak di Jl. H. Rasuna Said Kav. C-20 Blok X-10, Kel. Karet, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan sebagaimana tercatat melalui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Karet seluas 3.750 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00408/2001 tanggal 30 Juli 2001 atas nama PT Kosala Agung Metropolitan ("SHGB 691/Karet").
2. Benar bahwa untuk melakukan pemasaran, penyewaan, dan pengelolaan gedung MMC Tower/The H Tower yang telah dibangun oleh Turut Termohon I, Turut Termohon I telah menunjuk/melakukan kerjasama dengan Pemohon yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama No.

Halaman 139 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1552/SPERJ/27 tanggal 29 September 2010 (**"Perjanjian Kerjasama 1552"**).

3. Benar bahwa untuk menindaklanjuti Perjanjian Kerjasama 1552, Turut Termohon II telah memberikan kuasa kepada Pemohon yang dituangkan dalam Akta Kuasa No. 111 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto, S.H., M.H., Notaris di Jakarta (**"Akta Kuasa 111"**) yang pada pokoknya menerangkan bahwa Pemohon diberikan kewenangan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - Mengurus perizinan yang diperlukan pada instansi yang berwenang termasuk namun tidak terbatas pada *site plan*, Izin Penggunaan Bangunan (**"IPB"**), Izin Mendirikan Bangunan (**"IMB"**), pertelaan dan Izin Layak Huni (**"ILH"**), serta izin-izin lainnya yang berkaitan dengan pembangunan gedung MMC Tower/The H Tower;
  - Melaksanakan sendiri dan/atau menunjuk pelaksanaan (kontraktor) untuk melaksanakan pembangunan gedung MMC Tower/The H Tower;
  - Melakukan pengurusan pemecahan atas SHGB 691/Karet untuk menjadi Sertifikat-sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan;
  - Pemohon dapat menyewakan, menjual, dan mengalihkan hak atas Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (**"SHMSRS"**) kepada pihak lain, dll atas nama Turut Termohon II.
4. Benar bahwa dengan adanya Perjanjian Kerjasama 1552 *jo.* Akta Kuasa 111 tersebut, Pemohon untuk dan atas nama Turut Termohon II, berwenang/berhak untuk menandatangani setiap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**"PPJB"**) kepada setiap konsumen yang akan membeli unit-unit MMC Tower/The H Tower. Pemberian wewenang tersebut bahkan ditegaskan pada bagian *Recitals* setiap PPJB para pembeli, termasuk PPJB yang ditandatangani oleh Termohon II s.d. Termohon XII.
5. Benar bahwa selain wewenang untuk mewakili Turut Termohon II dalam setiap penandatanganan PPJB kepada para pembeli, Pemohon juga diberikan wewenang untuk melakukan pengurusan atas setiap perizinan yang dipersyaratkan dalam pembangunan, pemasaran dan pengembangan MMC Tower/The H Tower, termasuk mengurus proses pertelaan atas SHGB 691/Karet.
6. Benar bahwa dalam proses pertelaan SHGB 691/Karet yang sedang diurus oleh Pemohon ketika itu, terjadi permasalahan hukum dimana Turut Termohon II mengajukan Surat No. 090/MRP-KAM-BPN/1528/IV/2021

Halaman 140 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 20 April 2021 perihal Penundaan Pertelaan Gedung MMC Tower/The H Tower ("**Surat Penundaan Pertelaan**") kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ("**BPN DKI Jakarta**") yang pada intinya memohon penundaan pertelaan SHGB 691/Karet. Permohonan penundaan yang diajukan Turut Termohon II demikian kemudian menyebabkan proses pertelaan menjadi tertunda sehingga berujung kepada terhambatnya proses peningkatan PPJB dari para pembeli menjadi Akta Jual Beli ("**AJB**"), termasuk terhadap PPJB yang ditandatangani oleh Termohon II s.d. Termohon XII, yakni:

- PPJB No.143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 tertanggal 22-02-2012 antara Termohon II dengan Pemohon;
- PPJB No.178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012 tertanggal 28-12-2012 antara Termohon III dengan Pemohon;
- PPJB No.792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012 tertanggal 24-10-2012, PPJB No.558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013 tertanggal 13-06-2013 dan PPJB No.135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014 tertanggal 3-10-2014 antara Termohon IV dengan Pemohon;
- PPJB No.158/HKR.DU/Arg/Perj.19/II/2011 tertanggal 17-02-2011 antara Termohon V dengan Pemohon;
- PPJB No. 508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012 tertanggal 05-07-2012 antara Termohon VI dengan Pemohon;
- PPJB No.264/HKR.DU/Arg/Perj.45/V/2011 tertanggal 04-05-2011 antara Termohon VII dengan Pemohon;
- PPJB No.048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 tertanggal 27-02-2014 antara Termohon VIII dengan Pemohon;
- PPJB No.1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 tertanggal 29-10-2013 antara Termohon IX dengan Pemohon;
- PPJB No.262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013 tertanggal 26-03-2013 antara Termohon X dengan Pemohon;
- PPJB No.161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011 tertanggal 17-02-2011 antara Termohon XI dengan Pemohon; dan
- PPJB No.864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013 tertanggal 23-07-2013 dan PPJB No.865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013 tertanggal 23-07-2013 antara Termohon XI dengan Pemohon.

7. Benar bahwa permasalahan hukum demikian kemudian berakibat diajukannya gugatan wanprestasi oleh Pemohon dan Turut Termohon I kepada Turut Termohon II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang teregister dalam perkara No. 320/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. dimana terhadap

Halaman 141 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan tersebut, Majelis Hakim kemudian menjatuhkan putusan pada tanggal 1 Desember 2022 dengan amar yang pada pokoknya mengabulkan sebagian tuntutan Pemohon dan Turut Termohon I serta menyatakan bahwa Turut Termohon II terbukti wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan persyaratan administrasi guna kepentingan pertelaan Gedung MMC Tower/The H Tower.

8. Benar bahwa meskipun proses peningkatan PPJB dari para pembeli menjadi AJB terhambat, namun Pemohon telah melakukan serah terima unit-unit gedung MMC Tower/The H Tower kepada para pembeli, termasuk Termohon II s.d. Termohon XII yang dapat dibuktikan melalui dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Kepada Termohon II selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B1, Lantai 28 seluas 72 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.729/HKR-HT/IV/Ryn./2013 tertanggal 10-04-2013;
- Kepada Termohon III selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit C, Lantai 19, seluas 142 m<sup>2</sup>, berdasarkan dokumen penagihan *Service Charge*, *Sinking Fund* dan/atau Biaya Utilitas;
- Kepada Termohon IV selaku pemilik atas (i) objek Satuan Rumah Susun tipe Unit C2, Lantai 29, seluas 55 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.693/HKRHT/Ryn./III/2013 tertanggal 27-03-2013; (ii) Satuan Rumah Susun tipe Unit C5, Lantai 30, dengan luas sebesar 55 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.832/HKR-HT/Ryn./VI/2013 tertanggal 14-06-2013; (iii) Satuan Rumah Susun tipe Unit A2, Lantai 31, dengan luas sebesar 108 m<sup>2</sup> berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*), No.135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014;
- Kepada Termohon V selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit C4, Lantai 25, seluas 55 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.572/HKRHT/Ryn./II/2013 tertanggal 04-02-2013;
- Kepada Termohon VI selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B2, Lantai 27, seluas sebesar 72 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.748/HKR-HT/IV/Ryn./2013 tertanggal 19-04-2013;
- Kepada Termohon VII selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B5, Lantai 23, seluas 75 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.838/HKRHT/Ryn./VI/2013 tertanggal 17-04-2013;
- Kepada Termohon VIII selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit F2, Lantai 30, seluas 112 m<sup>2</sup>, berdasarkan telah dibuatnya

Halaman 142 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 tertanggal 27-02-2014;

- Kepada Termohon IX selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit D2, Lantai 30, seluas 66 m<sup>2</sup>, berdasarkan telah dibuatnya Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 tertanggal 29-10-2013;
  - Kepada Termohon X selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit A1, Lantai 23, seluas 108 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.843/HKRHT/Ryn./VI/2013 tertanggal 21-06-2013;
  - Kepada Termohon XI selaku pemilik objek Satuan Rumah Susun tipe Unit B5, Lantai 25, seluas 75 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.913/HKRHT/Ryn./VII/2013 tertanggal 24-07-2013; dan
  - Kepada Termohon XII selaku pemilik (i) objek Satuan Rumah Susun tipe Unit A2, Lantai 27, seluas 108 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.102/HKR-HT/Ryn./VIII/2013 tertanggal 15-08-2013; (ii) Satuan Rumah Susun tipe Unit B5, Lantai 27, seluas 108 m<sup>2</sup>, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit No.103/HKRHT/Ryn./VIII/2013 tertanggal 15-08-2013.
9. Benar bahwa Termohon II s.d Termohon XII yang telah menerima unit-unit gedung MMC Tower/The H Tower juga pada faktanya telah mendapatkan keuntungan dari setiap unit gedung yang telah diserahkan tersebut, hal mana dapat diketahui melalui dokumen-dokumen sebagai berikut:
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 antara Pemohon dengan Termohon II tertanggal 22-02-2012;
  - Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012 antara Pemohon dengan Termohon IV tertanggal 24-10-2012;
  - Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013 antara Pemohon dengan Termohon IV tertanggal 13-06-2013;
  - Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014 antara Pemohon dengan Termohon IV tertanggal 03-10-2014;
  - Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 159/HKR.DU/Arg/Perj.20/II/2011 antara Pemohon dengan Termohon V tertanggal 17-02-2011;

Halaman 143 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 508/HKR.DU/Ryn./Perj.92/VII/2012 antara Pemohon dengan Termohon VI tertanggal 05-07-2012;
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 305/HKR.DU/Ryn./Perj.041/IV/2013 antara Pemohon dengan Termohon VII tertanggal 08-04-2013;
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014 antara Pemohon dengan Termohon VIII tertanggal 27-02-2014;
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013 antara Pemohon dengan Termohon IX tertanggal 29-10-2013;
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013 antara Pemohon dengan Termohon X tertanggal 26-03-2013;
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011 antara Pemohon dengan Termohon XI tertanggal 17-02-2011;
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013 antara Pemohon dengan Termohon XII tertanggal 23-07-2013; dan
- Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (*Rental Agreement*) No. 865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013 antara Pemohon dengan Termohon XII tertanggal 23-07-2013.

10. Benar bahwa meskipun unit-unit gedung MMC Tower/The H Tower telah diserahkan dan Termohon II s.d. Termohon XII telah menikmati keuntungan dari unit gedung tersebut, Termohon II s.d. Termohon XII mengajukan Permohonan Arbitrase melalui BANI yang kemudian terdaftar pada register perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 dan menarik pihak-pihak berikut sebagai **Termohon perkara arbitrase dahulu** yakni:

- PT HK Realtindo (pemohon perkara *a quo*) selaku Termohon Arbitrase I;
- PT Utama Karya (Persero) (pemohon Turut Termohon I perkara *a quo*) selaku Termohon Arbitrase II; dan
- PT Kosala Agung Metropolitan (pemohon Turut Termohon II perkara *a quo*) selaku Termohon Arbitrase III.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Benar bahwa terhadap permohonan arbitrase tersebut, Majelis Arbitrase perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 pada tanggal 31 Juli 2023 menjatuhkan Putusan BANI dengan amar sebagai berikut:

## **"MEMUTUSKAN**

### **A. Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Termohon I untuk seluruhnya.
- Mengabulkan Eksepsi Termohon II dan Termohon III.
- Menyatakan permohonan arbitrase Para Pemohon terhadap Termohon II dan Termohon III tidak dapat diterima.

### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk sebagian.
2. Menyatakan Termohon I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
3. Menghukum Termohon I untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp8.138.685.662,50 (delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam ratus enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen) kepada Para Pemohon dengan rincian sebagai berikut:
  1. Kepada Pemohon I yakni sebesar Rp518.918.400,00;
  2. Kepada Pemohon II yakni sebesar Rp1.1599.004.000,00;
  3. Kepada Pemohon III yakni:
    - a. Sebesar Rp485.452.000;
    - b. Sebesar Rp417.185.312,50;
    - c. Sebesar Rp465.696.000,00;
  4. Kepada Pemohon IV yakni sebesar Rp418.031.250,00;
  5. Kepada Pemohon V yakni sebesar Rp508.939.200,00;

Halaman 145 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Kepada Pemohon VI yakni sebesar Rp506.250.000,00;
7. Kepada Pemohon VII yakni sebesar Rp848.232.000,00;
8. Kepada Pemohon VIII yakni sebesar Rp266.805.000,00;
9. Kepada Pemohon IX yakni sebesar Rp742.500.000,00;
10. Kepada Pemohon X yakni sebesar Rp601.672.500,00;
11. Kepada Pemohon XI yakni:
  - a. Sebesar Rp727.056.000,00;
  - b. Sebesar Rp472.944.000,00;
4. Membebankan biaya administrasi, biaya pemeriksaan dan biaya arbiter kepada Para Pemohon dan Termohon I masing-masing seperdua ( $\frac{1}{2}$ ) bagian.
5. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk mengembalikan/membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan, biaya arbiter sebesar Rp815.428.755 (delapan ratus lima belas juta empat ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima Rupiah) kepada Para Pemohon.
6. Menolak Permohonan Para Pemohon untuk selebihnya.
7. Menyatakan Putusan Arbitrase ini adalah putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.
8. Menghukum dan memerintahkan Termohon I untuk melaksanakan Putusan Arbitrase ini paling lambat 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak Putusan Arbitrase ini diucapkan;
9. Memerintahkan agar salinan otentik putusan arbitrase ini diserahkan dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas biaya Para

Halaman 146 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pemohon dan Termohon I dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.”*

## II. Dalam Pokok Perkara

### A. Mengenai Argumentasi Pemohon yang Menyatakan Alasan-Alasan Pembatalan Putusan Arbitrase Tidak Perlu Dibuktikan Melalui Putusan Pidana Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.

Melalui Jawaban ini, Turut Termohon I menyampaikan bahwa apa yang disampaikan oleh Pemohon mengenai “*alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase tidak perlu dibuktikan melalui putusan pidana pengadilan berkekuatan hukum tetap*” **sangatlah beralasan dan dapat diterima**. Adapun argumentasi yang dapat diberikan oleh Turut Termohon I adalah sebagai berikut:

1. Dalam penjelasan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“**UU Arbitrase**”) memang telah dinyatakan bahwa alasan pembatalan putusan arbitrase harus didasarkan pada putusan pidana pengadilan berkekuatan hukum tetap. Namun demikian, sejak dijatuhkannya Putusan Mahkamah Konstitusi No. 15/PUU-XIII/2014 tanggal 11 November 2014, **Penjelasan Pasal 70 UU Arbitrase tersebut telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**. Artinya, tafsir mengenai alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase sepenuhnya diserahkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara arbitrase sehingga tidak perlu didasarkan pada suatu putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap.
2. Dalam praktiknya, terdapat beberapa putusan-putusan pengadilan, baik *judex factie* maupun *judex juris* yang telah membatalkan putusan arbitrase dan memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa “*untuk membuktikan alasan-alasan pada permohonan pembatalan putusan arbitrase tersebut tidak perlu didasarkan pada adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum*”, antara lain:
  - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019;

Halaman 147 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 739 B/Pdt.Sus-Arbt/2020 tanggal 29 Juli 2020;
- Putusan Pengadilan Negeri Palembang No. 127/Pdt.Sus-Arbt/2018/PN.Plg tanggal 17 September 2018;
- Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 145/Pdt.Sus-Arb/2017/PN Smr tanggal 15 Maret 2018;
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 163/Pdt.Sus-Arbt/2016/PN.Jkt.Pst tanggal 31 Mei 2016;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 807 B/Pdt.SusArbt/2016; dan
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 586 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 24 Oktober 2012.

Berdasarkan uraian di atas, kiranya sangatlah beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk membatalkan Putusan BANI tanpa perlu dibuktikan dahulu alasan-alasan permohonan pembatalan tersebut dengan adanya suatu putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, permohonan pembatalan Putusan BANI yang diajukan Pemohon dalam perkara *a quo* sangat beralasan untuk diterima dan dipertimbangkan.

### B. Mengenai Argumentasi Pemohon yang Menyatakan Alasan-Alasan Pembatalan Putusan Arbitrase Dapat Dilakukan di Luar Ketentuan Pasal 70 UU Arbitrase

Melalui Jawaban ini, Turut Termohon I juga menyampaikan bahwa apa yang disampaikan Pemohon mengenai "*alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase dapat dilakukan di luar ketentuan Pasal 70 UU Arbitrase*" **pun sangatlah beralasan dan dapat diterima**. Adapun argumentasi yang dapat diberikan oleh Turut Termohon I adalah sebagai berikut:

1. Dalam Pasal 70 UU Arbitrase pada akhiran huruf b tertulis kata "atau". Hal demikian menunjukkan bahwa alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase tersebut tidaklah bersifat kumulatif, melainkan alternatif, sehingga jika salah satu alasan tersebut telah terbukti maka putusan arbitrase wajib dibatalkan untuk seluruhnya.
2. Selain frase "atau" yang bersifat alternatif di atas, terdapat adanya frase "antara lain" di dalam Penjelasan Umum Alinea ke-18 sebelum menyebut alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase, yakni:

Halaman 148 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Bab VII mengatur tentang pembatalan putusan arbitrase."*

*Hal ini dimungkinkan karena beberapa hal, **antara lain**:*

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
- c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa"

Frase demikian memberikan pengertian bahwa alasan pembatalan putusan arbitrase tidak melulu terbatas pada alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU Arbitrase. Dengan demikian, adanya frasa "atau" dan "antara lain" di atas sudah dapat dipastikan bahwa para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase dengan menggunakan alasan-alasan selain yang disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase.

3. Dalam praktiknya, terdapat beberapa putusan pengadilan, baik *judex factie* maupun *judex juris* yang membatalkan putusan arbitrase dengan menggunakan alasan-alasan selain daripada yang disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase, antara lain:

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 173/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Ut tanggal 3 Desember 2019;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 739 B/Pdt.Sus-Arb/2020 tanggal 29 Juli 2020;
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 754/Pdt.G.Arb/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 17 Desember 2019;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 441 B/Pdt.Sus-Arb/2018 tanggal 28 Juni 2018; dan
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 03/Arb.Btl/2005 tanggal 17 Mei 2006.

Berdasarkan uraian di atas, kiranya sangatlah beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk membatalkan Putusan BANI dengan menggunakan alasan-alasan selain daripada yang disebutkan dalam Pasal 70 UU Arbitrase, sehingga permohonan pembatalan Putusan BANI yang diajukan Pemohon dalam perkara *a quo* sangat beralasan untuk diterima dan dipertimbangkan.

Halaman 149 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## C. Mengenai Tanggapan Lebih Lanjut Mengenai Alasan-Alasan Pembatalan Putusan BANI yang digunakan Pemohon

### 1. Tanggapan Terhadap Alasan Pertama Pembatalan Putusan BANI

**Putusan Arbitrase Diambil dari Hasil Tipu Muslihat yang Dilakukan Oleh Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. Bersama-sama dengan Kuasa Hukum dari Para Pemohon Arbitrase (*in casu* Termohon II s.d. Termohon XII) dengan Menyembunyikan Fakta Bahwa Terdapat Hubungan Kepentingan yang Dapat Mempengaruhi Netralitas Arbiter dalam Memeriksa dan Mengadili Perkara**

Melalui Jawaban ini Turut Termohon I menyampaikan bahwa benar apa yang disampaikan Pemohon di dalam permohonan pembatalan Putusan BANI dimana salah satu arbiter yang memeriksa dan mengadili perkara arbitrase dahulu yakni Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. bersama-sama dengan Kuasa Hukum dari Para Pemohon Arbitrase (*in casu* Termohon II s.d. Termohon XII) telah menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan kepentingan di antara keduanya sehingga hal ini jelas mempengaruhi netralitas dari arbiter bersangkutan dalam memeriksa dan mengadili perkara arbitrase dahulu dan menjadikan Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

Adapun hal-hal yang dapat Turut Termohon I sampaikan untuk menanggapi fakta tersebut adalah sebagai berikut:

- Alasan demikian sangat patut untuk diterima dan dipertimbangkan mengingat pada faktanya terdapat putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 132/Pdt.G/2012/PN Bdg dalam perkara antara Jo Thiong Hin dengan PT Guna Mitra Abadi dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. yang jelas membuktikan adanya hubungan/kepentingan antara Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. (Arbiter yang ditunjuk oleh Termohon II s.d. Termohon XII) dengan kuasa hukum Termohon II s.d. Termohon XII di perkara arbitrase dahulu (yang juga menjadi kuasa hukum Termohon II s.d. Termohon XII dalam perkara *a quo* yakni Dr. Hendri Donal, S.H., M.H.).

Halaman 150 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut sangat jelas menunjukkan bahwa kuasa hukum yang mewakili Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. selaku Tergugat adalah Dr. Hendri Donal, S.H., M.H.

- Fakta di atas kiranya sudah lebih dari cukup untuk membuktikan adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Termohon II s.d. Termohon XII pada proses pemeriksaan arbitrase perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 oleh karena baik kuasa hukum Termohon II s.d. Termohon XII di perkara arbitrase dahulu maupun Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. telah menutupi fakta adanya hubungan/kepentingan di antara keduanya sehingga, kedudukan Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. dalam perkara arbitrase tersebut menjadi sangat patut diragukan netralitasnya dalam memutus perkara tersebut.
- Terlebih lagi, fakta tersebut di atas terbukti melanggar ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU Arbitrase jo. Pasal 10 ayat (5) Peraturan Prosedur BANI 2022 mengenai netralitas Arbiter yang dikutip sebagai berikut:

### ***"Pasal 12 ayat (1) UU Arbitrase***

*Yang dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter harus memenuhi syarat:*

- a. cakap melakukan tindakan hukum;*
- b. berumur paling rendah 35 tahun;*
- c. tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa;*
- d. tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase; dan*
- e. memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun."*

### ***"Pasal 10 ayat (5) Peraturan Prosedur BANI 2022***

Halaman 151 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Arbiter yang ditunjuk untuk memeriksa sesuatu perkara sesuai ketentuan Peraturan dan Prosedur BANI wajib menandatangani Pernyataan Tidak Berpihak yang disediakan oleh Dewan Pengurus BANI.”*

Berdasarkan hal tersebut, kiranya jelas bahwa alasan pertama inipun dapat diterima dan dipertimbangkan, sehingga Putusan BANI tidak dapat lagi dipertahankan dan patut untuk dibatalkan.

## 2. Tanggapan Terhadap Alasan Kedua Pembatalan Putusan BANI

**Majelis Arbitrase Telah Memberikan Putusan Bersifat *Ex Aequo Et Bono* Padahal Para Pihak (dhi Pemohon/Termohon Arbitrase Dahulu) Tidak Sepakat Bahwa Putusan Arbitrase Akan Bersifat *Ex Aequo Et Bono***

Melalui Jawaban ini kami menyampaikan bahwa benar apa yang disampaikan Pemohon di dalam permohonan pembatalan Putusan BANI dimana Majelis Arbitrase telah memberikan putusan yang bersifat *ex aequo et bono* padahal Pemohon tidak sepakat bahwa putusan arbitrase akan bersifat *ex aequo et bono* sehingga dalam hal ini Majelis Arbitrase terbukti melenceng dari kewenangannya berdasarkan perikatan perdata di antara Para Pihak serta Majelis Arbitrase sebagaimana Pasal 17 ayat (1) UU Arbitrase sehingga menjadikan Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

Adapun hal-hal yang dapat Turut Termohon I sampaikan untuk menanggapi fakta tersebut adalah sebagai berikut:

- Alasan demikian sangat patut untuk diterima dan dipertimbangkan mengingat Pasal 17 ayat (1) UU Arbitrase jo. Pasal 16 ayat (3) Peraturan Prosedur BANI 2022 pada pokoknya menyatakan bahwa **pemeriksaan perkara arbitrase didasarkan oleh kesepakatan antara arbiter dengan pihak yang menunjuknya**. Oleh karenanya, wewenang arbiter untuk memeriksa dan memutus perkara dibatasi dengan merujuk kepada perjanjian arbitrase atau kesepakatan dari para pihak yang berperkara, sehingga

Halaman 152 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

putusan yang diberikan oleh arbiter tersebut juga harus sesuai dengan apa yang disepakati oleh para pihak yang berperkara, termasuk apabila putusan tersebut didasarkan pada prinsip "*ex aequo et bono*".

- Terkait hal tersebut adalah suatu fakta bahwa dalam proses pemeriksaan arbitrase dahulu Pemohon selaku Termohon I Arbitrase tidak pernah menyatakan persetujuannya agar perkara arbitrase diselesaikan melalui prinsip *ex aequo et bono* (*vide* Jawaban Pemohon/Termohon I Arbitrase dahulu tanggal 19 Januari 2023). Dengan demikian, oleh karena tidak ada persetujuan dari Pemohon selaku Termohon Arbitrase agar perkara tersebut diselesaikan melalui prinsip *ex aequo et bono*, maka Majelis Arbitrase tidak seharusnya memberikan putusan yang bersifat *ex aequo et bono*. Apalagi perkara arbitrase tersebut bersumber pada pelaksanaan PPJB yang jelas-jelas ditandatangani oleh Pemohon dengan Termohon II s.d. Termohon XII dimana pada masing-masing PPJB tersebut telah tertuang dengan jelas pengaturan mengenai kapan PPJB tersebut dapat ditingkatkan menjadi AJB (*vide* Pasal 18.1 huruf c PPJB).

Berdasarkan hal tersebut, kiranya jelas bahwa alasan kedua inipun dapat diterima dan dipertimbangkan, sehingga Putusan BANI tidak dapat lagi dipertahankan dan patut untuk dibatalkan.

### 3. Tanggapan Terhadap Alasan Ketiga Pembatalan Putusan BANI

**Majelis Arbitrase Telah Memberikan Suatu Putusan yang Bersifat Ultra Petita dengan Memberikan Amar Putusan Terhadap Hal-hal yang Tidak Dituntut Oleh Termohon II s.d. Termohon XII (Para Pemohon Arbitrase Dahulu) dalam Petitumnya**

Melalui Jawaban ini kami menyampaikan bahwa benar apa yang disampaikan Pemohon di dalam permohonan pembatalan Putusan BANI dimana Majelis Arbitrase telah memberikan putusan yang bersifat *ultra petita* dengan memberikan amar putusan terhadap hal-hal yang tidak dituntut oleh Termohon II s.d. Termohon XII (Para Pemohon Arbitrase dahulu) dalam petitumnya sehingga Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

Halaman 153 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun hal-hal yang dapat Turut Termohon I sampaikan untuk menanggapi fakta tersebut adalah sebagai berikut:

- Alasan demikian sangat patut untuk diterima dan dipertimbangkan mengingat merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa Majelis Arbitrase pada perkara arbitrase dahulu telah menjatuhkan putusan yang menghukum Pemohon (dahulu Termohon I Arbitrase) seorang untuk membayar kerugian dengan total sebesar Rp8.138.685.662,50 (*delapan milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus delapan puluh lima enam puluh dua rupiah dan lima puluh sen*) kepada Para Pemohon Arbitrase dahulu (*in casu* Termohon II s.d. Termohon XII).

Terkait hal ini, adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa di dalam permohonan arbitrasenya dahulu, Termohon II s.d. Termohon XII telah meminta agar pihak yang menanggung kerugian juga dialamatkan kepada Turut Termohon II selaku pemilik atas tanah berdasarkan SHGB 691/Karet. Dengan demikian merujuk kepada fakta bahwa yang dihukum dalam Putusan BANI hanyalah Pemohon seorang, maka hal tersebut menjadikan Putusan BANI mengandung *ultra petita*.

Berdasarkan penjelasan diatas tersebut, kiranya jelas bahwa alasan ketiga inipun dapat diterima dan dipertimbangkan, sehingga Putusan BANI tidak dapat lagi dipertahankan dan patut untuk dibatalkan.

#### 4. Tanggapan Terhadap Alasan Keempat Pembatalan Putusan BANI

**Majelis Arbitrase Telah Mengeluarkan PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II/Termohon Arbitrase II) Sebagai Pihak Dalam Perkara Arbitrase Dahulu Padahal yang Bersangkutan Memiliki Kaitan yang Erat dengan Pokok Permasalahan Perkara Arbitrase Dahulu**

Melalui Jawaban ini kami menyampaikan bahwa benar apa yang disampaikan Pemohon di dalam permohonan pembatalan

Halaman 154 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

Putusan BANI dimana Majelis Arbitrase telah mengeluarkan PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II/Termohon Arbitrase II) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu namun pada faktanya yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu sehingga tindakan Majelis Arbitrase demikian menjadikan perkara menjadi tidak terang benderang dan Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

Adapun hal-hal yang dapat Turut Termohon I sampaikan untuk menanggapi fakta tersebut adalah sebagai berikut:

- Alasan demikian sangat patut untuk diterima dan dipertimbangkan mengingat Turut Termohon II merupakan pihak yang berkaitan erat dengan sengketa dalam perkara arbitrase dahulu dengan fakta-fakta sebagai berikut:
  - Gedung MMC Tower/The H Tower dibangun di atas tanah SHGB 691/Karet atas nama PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II), sehingga PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) merupakan subyek hukum yang memiliki kaitan erat dengan obyek sengketa.
  - Turut Termohon II telah menunjuk Pemohon untuk melakukan pembangunan, pemasaran, penyewaan, dan pengelolaan Gedung MMC Tower/The H Tower berdasarkan Akta Kuasa 111. Sehingga selaku pemberi kuasa, Turut Termohon II jelas mempunyai kaitan erat dengan obyek sengketa
  - Dalam bagian *recitals* setiap PPJB yang telah ditandatangani oleh Termohon II s.d. Termohon XII pun bahkan ditegaskan kembali mengenai Akta Kuasa 111 dimana kewenangan Pemohon dalam melakukan penjualan unit-unit rumah susun Gedung MMC Tower/The H Tower didasarkan pada kuasa yang diberikan Turut Termohon II. Hal ini sekali lagi menunjukkan bahwa Turut Termohon II jelas mempunyai kaitan erat dengan objek sengketa.
  - Adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa sengketa timbul dalam proses arbitrase di BANI dahulu adalah karena adanya ketidakpastian dalam peningkatan

Halaman 155 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB Termohon II s.d. Termohon XII menjadi AJB dimana hal tersebut disebabkan tindakan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) tidak menyerahkan persyaratan dokumen untuk pertelaan SHGB 691/Karet dan mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta pada tanggal 30 April 2021. Hal ini sekali lagi menunjukkan bahwa Turut Termohon II jelas mempunyai kaitan erat dengan objek sengketa.

- Adanya fakta yang menunjukkan bahwa Turut Termohon II mempunyai kaitan erat dengan objek sengketa semakin jelas dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 320/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel tanggal 1 Desember 2022 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 310/PDT/2023/PT DKI yang menyatakan dengan jelas bahwa Turut Termohon II telah melakukan wanprestasi karena Turut Termohon II tidak menyerahkan persyaratan dokumen untuk pertelaan SHGB 691/Karet dan mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta.
- Meskipun Turut Termohon II jelas-jelas memiliki kaitan yang erat terhadap objek sengketa perkara arbitrase dahulu, Majelis Arbitrase Termohon I dalam Putusan BANI justru tidak mempertimbangkan fakta-fakta demikian dan malah mengeluarkan Turut Termohon II dari perkara dengan alasan Turut Termohon II bukanlah pihak yang menandatangani klausula arbitrase dalam PPJB.
- Keputusan Majelis Arbitrase yang telah mengeluarkan Turut Termohon II dari perkara dengan alasan bukan pihak yang menandatangani klausula arbitrase dalam PPJB demikian jelas keliru karena apabila kita melihat ketentuan Pasal 30 UU Arbitrase *jo.* Pasal 9 ayat (2) Prosedur BANI 2022, telah diamanatkan bahwa "*penarikan Pihak Ketiga di luar perjanjian arbitrase dapat dibenarkan untuk terlibat dalam perkara arbitrase apabila terdapat unsur-unsur kepentingan yang terkait*".

Halaman 156 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlebih lagi, **Turut Termohon II dalam perkara arbitrase dahulu tidak pernah menyampaikan bukti maupun saksi untuk mendukung dalilnya untuk dikeluarkan dalam perkara arbitrase dahulu** dimana hal ini jelas tidak sesuai dengan amanat dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Prosedur BANI yang menyatakan bahwa para pihak wajib untuk mengajukan bukti-bukti yang mendukung posisi dan fakta-fakta dasar jawaban/tuntutan.

Berdasarkan penjelasan di atas tersebut, kiranya jelas bahwa Majelis Arbitrase telah keliru dengan mengeluarkan Turut Termohon II (PT Kosala Agung Metropolitan) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu, sehingga alasan keempat inipun dapat diterima dan dipertimbangkan serta Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

## 5. **Tanggapan Terhadap Alasan Kelima Pembatalan Putusan BANI**

**Majelis Arbitrase Telah Keliru Dengan Menyatakan PT HK Realtindo (Pemohon/Termohon Arbitrase I) Telah Melakukan Wanprestasi Kepada Para Pemohon Arbitrase (*in casu* Termohon II s.d. Termohon XII) Oleh Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sama Sekali Tidak Menentukan Jangka Waktu Secara Riil Kapan PPJB Harus Ditingkatkan Menjadi AJB**

Melalui Jawaban ini kami menyampaikan bahwa benar apa yang disampaikan Pemohon di dalam permohonan pembatalan Putusan BANI dimana Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT HK Realtindo (Pemohon/Termohon I Arbitrase) telah melakukan wanprestasi kepada Para Pemohon Arbitrase (Termohon II s.d. Termohon XII) oleh PPJB sama sekali tidak menentukan jangka waktu secara riil kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB sehingga keputusan Majelis Arbitrase yang menyatakan Pemohon sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi terhadap Termohon II s.d Termohon XII merupakan suatu kekeliruan dan Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

Adapun hal-hal yang dapat Turut Termohon I sampaikan untuk menanggapi fakta tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 157 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alasan demikian patut untuk diterima dan dipertimbangkan sebab apabila merujuk pada Pasal 18.1 huruf c PPJB yang ditandatangani oleh Termohon II s.d. Termohon XII dengan Pemohon telah jelas dinyatakan bahwa peningkatan PPJB menjadi AJB dapat dilakukan hanya jika SHMSRS Termohon II s.d. Termohon XII telah diterbitkan. Berikut Turut Termohon I kutip ketentuan tersebut:

*“18.1 Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai Satuan Rumah Susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, segera setelah:*

...

**c. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah atas nama PIHAK PERTAMA telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA ; dan**

...”

Dengan meneliti ketentuan tersebut, kiranya dapat disimpulkan bahwa PPJB Termohon II s.d. Termohon XII sama sekali tidak menyebutkan atau mengatur mengenai jangka waktu secara riil kapan PPJB Termohon II s.d. Termohon XII ditingkatkan menjadi AJB sehingga masih sangat prematur untuk menentukan Pemohon sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi terhadap Termohon II s.d. Termohon XII.

- Selain itu, adalah suatu fakta yang tidak terbantahkan pula bahwa penyebab PPJB Termohon II s.d. Termohon XII belum dapat ditingkatkan menjadi AJB dikarenakan Turut Termohon II belum menyampaikan dokumen-dokumen persyaratan untuk dilakukannya pertelaan serta mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta yang berakibat pada terhambatnya proses pertelaan SHGB 691/Karet. Dengan demikian, pihak yang

Halaman 158 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersalahkan dalam hal ini seharusnya adalah Turut Termohon II, bukan Pemohon.

Berdasarkan penjelasan di atas, kiranya jelas bahwa mengingat Majelis Arbitrase telah keliru dan menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi, maka sangat jelas bahwa alasan kelima ini pun dapat diterima dan dipertimbangkan, sehingga Putusan BANI tidak dapat lagi dipertahankan dan patut untuk dibatalkan.

## 6. Tanggapan Terhadap Alasan Keenam Pembatalan Putusan BANI

**Majelis Arbitrase Telah Keliru dengan Menyatakan PT HK Realtindo (Pemohon/Termohon Arbitrase I) Telah Melakukan Wanprestasi Kepada Para Pemohon Arbitrase (*in casu* Termohon II s.d. Termohon XII) Oleh Karena Prestasi PT HK Realtindo (Pemohon/Termohon Arbitrase II) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhalang Oleh Perbuatan PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) yang Telah Menghambat Permohonan Pengesahan Pertelaan SHGB No. 691/Karet**

Melalui Jawaban ini kami menyampaikan bahwa benar apa yang disampaikan Pemohon di dalam permohonan pembatalan Putusan BANI dimana Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT HK Realtindo (Pemohon/Termohon Arbitrase I) telah melakukan wanprestasi kepada Para Pemohon Arbitrase (Termohon II s.d. Termohon XII) oleh karena prestasi PT HK Realtindo (Pemohon/Termohon Arbitrase I) dalam PPJB terhalang oleh perbuatan PT Kosala Agung Metropolitan (Turut Termohon II) yang telah menghambat Permohonan Pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet.

Adapun hal-hal yang dapat Turut Termohon I sampaikan untuk menanggapi fakta tersebut adalah sebagai berikut:

- Alasan demikian sangat patut untuk diterima dan dipertimbangkan oleh karena Turut Termohon II terbukti melakukan tindakan-tindakan yang menghambat terpenuhinya prestasi Pemohon kepada Termohon II s.d. Termohon XII, yakni:

Halaman 159 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam proses pertelaan yang dilakukan oleh Pemohon, Turut Termohon II belum menyampaikan dokumen-dokumen persyaratan untuk dilakukannya pertelaan; dan
  - Turut Termohon II bahkan mengajukan Surat Penundaan Pertelaan kepada BPN DKI Jakarta sehingga membuat BPN DKI Jakarta menanggukkan proses pertelaan SHGB 691/Karet PPJB.
- Fakta demikian didukung oleh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 320/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel pada halaman 195 s.d. 196 dengan Turut Termohon II sebagai pihak Tergugat. Bahkan Putusan tersebut kemudian dikuatkan dengan Putusan Pengadilan DKI Jakarta No. 310/PDT/2023/PT DKI, Turut Termohon II telah dinyatakan sebagai pihak yang melakukan wanprestasi karena tidak menjalankan prestasinya dengan tidak menyampaikan dokumen-dokumen persyaratan dalam rangka pertelaan SHGB 691/Karet serta mengajukan penundaan permohonan pertelaan tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, kiranya jelas bahwa Turut Termohon II telah melakukan suatu tindakan yang menghambat prestasi Pemohon kepada Termohon II s.d. Termohon XII sebagaimana diatur dalam PPJB, sehingga sangat keliru apabila Pemohon merupakan pihak yang dipersalahkan karena belum dapat meningkatkan seluruh PPJB tersebut menjadi AJB. Dengan demikian, alasan keenam ini pun dapat diterima dan dipertimbangkan, sehingga Putusan BANI patut untuk dibatalkan.

### PETITUM:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023;
3. Memerintahkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar mencoret Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 dari register pendaftaran putusan arbitrase;
4. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara.

Halaman 160 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

Atau apabila Majelis Hakim perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan permohonan pembatalan putusan arbitrase tersebut pihak Turut Termohon II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

**Turut Termohon II** dengan ini menyatakan secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, kecuali terhadap dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh **Turut Termohon II** dalam Jawaban ini:

Sebelum **Turut Termohon II** menguraikan dalil-dalil yang membantah alasan-alasan diajukannya Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase oleh Pemohon baik dalam Eksepsi dan Pokok Perkara, mohon perkenan dan perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **Turut Termohon II** terlebih dahulu menegaskan hal-hal sebagaimana diuraikan pada angka I dan II sebagai berikut:

## I. TURUT TERMOHON II / PT KOSALA AGUNG BUKAN PIHAK DAN MENOLAK SERTA TIDAK MENGAKUI PERKARA ARBITRASE MAUPUN PERKARA A QUO.

1. Bahwa **Turut Termohon II** dengan ini terlebih dahulu menyatakan secara tegas, jelas, dan secara tidak dapat ditarik kembali, Pernyataan Penolakan Arbitrase dan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagai berikut:
  - a. **Turut Termohon II** menolak dan tidak mengakui Perkara A Quo sepanjang dijadikan **Turut Termohon II** sebagai pihak baik berdasarkan Permohonan Arbitrase maupun Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon**.
  - b. **Turut Termohon II** menolak dan tidak mengakui setiap dan seluruh kewajiban pembayaran yang timbul dari dan dalam proses persidangan Perkara Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 ("**Perkara Arbitrase**") maupun Perkara A Quo yang dibebankan kepada **Turut Termohon II**, baik pada saat ini maupun di kemudian hari;
  - c. **Turut Termohon II** menolak dan tidak mengakui setiap dan segala bentuk akibat hukum yang merugikan dan/atau menjadi beban **Turut Termohon II** yang timbul dari dan dalam Perkara Arbitrase maupun Perkara A Quo, baik pada saat ini maupun di kemudian hari;
  - d. **Turut Termohon II** menolak, mengesampingkan, dan tidak mengakui yurisdiksi, kewenangan, maupun kekuasaan Majelis Arbitrase pada

Halaman 161 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Arbitrase maupun Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada Perkara *A Quo* untuk memutus Perkara *A Quo* sepanjang menjadikan **Turut Termohon II** sebagai pihak berdasarkan Permohonan Arbitrase yang diajukan oleh **Termohon II s.d. Termohon XII** serta berdasarkan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon**, baik pada saat ini maupun di kemudian hari.

2. Bahwa tindakan **Turut Termohon II** menyampaikan dalil-dalil maupun fakta-fakta hukum dalam Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo* merupakan sebatas untuk memberikan kejelasan hukum mengenai rangkaian fakta dan peristiwa yang terjadi serta dasar yuridis dalam rangka menolak, tidak mengakui, dan bukan merupakan pihak Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo*.
3. Bahwa tindakan **Turut Termohon II** menyampaikan dalil-dalil maupun fakta-fakta hukum dalam Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo* bukan merupakan persetujuan atau pengakuan **Turut Termohon II** atas Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo* serta tidak dapat diartikan dalam bentuk apapun serta melalui cara dan sarana apapun sebagai persetujuan atau pengakuan **Turut Termohon II** atas Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo*.
4. Bahwa **Turut Termohon II** mencadangkan hak untuk menempuh setiap dan seluruh tindakan hukum yang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menolak dan menyatakan penolakan atas Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo* dalam rangka membela dan melindungi kepentingan hukum **Turut Termohon II** dari setiap dan segala bentuk akibat hukum yang merugikan **Turut Termohon II** yang timbul dalam dan dari Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo*.
5. Bahwa **Turut Termohon II** bukan sebagai pihak sebagaimana diputus dalam Perkara Arbitrase No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 (Perkara Arbitrase). Adapun Putusan BANI Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 ("**Putusan BANI**") yang menyatakan **Turut Termohon II** Permohonan Arbitrase terhadap **Turut Termohon II** tidak dapat diterima dan mengabulkan Eksepsi **Turut Termohon II** karena **Turut Termohon II** bukan merupakan pihak dalam Perkara Arbitrase adalah Putusan yang bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karenanya **Turut Termohon II** juga bukan sebagai pihak dalam Perkara *A Quo*.
6. Bahwa yang menjadi dasar Permohonan Arbitrase dalam Perkara Arbitrase yang memasukkan **Turut Termohon II** (Termohon III dalam

Halaman 162 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Arbitrase) adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara

**Termohon II s.d. XII** dengan **Pemohon** dengan rincian sebagai berikut:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Februari 2012 No. 143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 antara **Termohon II** (Ny. Lena) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 28, Tipe B1; 1 kamar tidur, seluas 72 m<sup>2</sup>.
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 28 Desember 2012 No. 178/HKR.DU/Anr/Perj.169/XII/2012 antara **Termohon III** (PT Budi Prawira) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 19, Tipe C; 1 kamar tidur, seluas 142 m<sup>2</sup>.
- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 24 Oktober 2012 No. 792/HKR.DU/Anr/Perj.134/VI/2012 antara **Termohon IV** (Eddy Yusuf) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa Hunian, Lantai 29, Tipe C-2; 1 kamar tidur, seluas 55 m<sup>2</sup>.
- d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 13 Juni 2013 No. 558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013 antara **Termohon IV** (Eddy Yusuf) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe C-5; 1 kamar, seluas 55 m<sup>2</sup>.
- e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 03 Oktober 2014 No. 135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014, antara **Termohon IV** (Eddy Yusuf) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 31, Tipe A-2; 2 kamar, seluas 108 m<sup>2</sup>.
- f. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 17 Februari 2011 No. 158/HKR.DU/Arg./Perj.19/I/2011, antara **Termohon V** (Rachmah Ismael) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe C-4; 1 kamar tidur seluas 55 m<sup>2</sup>.
- g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Juli 2012 No. 508/HKR.DU/Ryn./Perj.92/VIV/2012 antara **Termohon VI** (Ir. Handy Effendy Halim) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-2; 1 kamar tidur, seluas 72 m<sup>2</sup>.
- h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 08 April 2013 No. 305/HKR.DU/Ryn./Perj.041/IV/2013 antara **Termohon VII** (Ir. Iwa Kartiwa) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe B-5; 1 kamar tidur seluas 75 m<sup>2</sup>.
- i. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tertanggal 27 Februari 2013 No.

#### 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)





- 048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/I/2014 antara **Termohon VIII** (PT Fem Pelare) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe F; 2 kamar tidur seluas 112 m<sup>2</sup>.
- j. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Oktober 2013 No. 1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013, antara **Termohon IX** (Mark Belfis Wicaksono Harsono) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 30, Tipe D-2; 1 kamar tidur, seluas 66 M<sup>2</sup>.
- k. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Maret 2013 No. 262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/Mi/2013, antara **Termohon X** (Dr. R Sonar Soni Panigoro) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 23, Tipe A-1; 2 kamar tidur, seluas 108 m<sup>2</sup>.
- l. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 17 Februari 2011 No. 161/HKR.DU/Arg./Per.21/11/2011, antara **Termohon XI** (Farilda Rachmi) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 25, Tipe B-5; 1 kamar tidur, seluas 75 m<sup>2</sup>.
- m. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Juli 2013 No. 864/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VI/2013, antara **Termohon XII** (Effendhy) dengan **Termohon I** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe A-2, 2 kamar tidur, seluas 108 m<sup>2</sup>.
- n. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunan The H Tower tanggal 23 Juli 2013 No 865/ HKR DU/Ryn./Perj.99/VI/2013, antara **Termohon XII** (Effendhy) dengan **Pemohon** (PT HK Realtindo) atas Satuan Rumah Susun berupa hunian, Lantai 27, Tipe B-5; 1 (satu) kamar tidur, seluas 75 m<sup>2</sup>.

Untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “**PPJB HKR-Pembeli**”

7. Bahwa **Turut Termohon II** tidak pernah menyetujui baik secara tegas maupun diam-diam Perjanjian Arbitrase dalam Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli, sehingga Akta Kuasa Nomor 111 tertanggal 29 Desember 2010 tidak dapat diartikan sebagai persetujuan dan/atau kesepakatan dari **Turut Termohon II** terhadap Perjanjian Arbitrase.
8. Bahwa **Turut Termohon II** tidak pernah secara tegas maupun diam-diam memberikan kuasa untuk melakukan dan/atau membuat Perjanjian Arbitrase kepada **Pemohon** maupun **Turut Termohon I**. Perbuatan

Halaman 164 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pemohon** membuat dan menyetujui Perjanjian Arbitrase sebagaimana Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli adalah tindakan sepihak atas inisiatif sendiri yang melampaui kuasa/di luar kekuasaan yang diberikan oleh **Turut Termohon II**, dan sesuai ketentuan Pasal 1807 KUHPerdara, perbuatannya tersebut menjadi tanggung jawab **Pemohon** sendiri dan tidak dapat dibebankan kepada **Turut Termohon II**.

**Pasal 1807 KUHPerdara** mengatur sebagai berikut:

*Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya.*

**la tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau diam-diam.**

9. Bahwa **Turut Termohon II** tidak menandatangani serta bukan merupakan Pihak yang terikat dengan dan/atau tunduk pada Perjanjian Arbitrase Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli dan oleh karenanya tindakan **Pemohon** mengikutsertakan **Turut Termohon II** dalam Perkara Arbitrase maupun Perkara A Quo adalah salah pihak (*error in persona/gemis aanhoeda nigheid*) karena **Turut Termohon II** tidak memiliki prestasi maupun hubungan hukum dengan **Para Pemohon** dan **Termohon I** dalam PPJB HKR-Pembeli.

10. Bahwa ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara mengamanatkan bahwa suatu Persetujuan/Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat merugikan pihak ketiga (*in casu Turut Termohon II*).

**Pasal 1340 KUHPerdara** mengatur sebagai berikut:

*"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317."*

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka **Turut Termohon II** menolak dan tidak mengakui perkara Arbitrase dan perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A Quo serta bukan merupakan pihak dalam perkara Arbitrase maupun perkara A Quo.

## II. TURUT TERMOHON II TIDAK PERNAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN DAN/ATAU MEMBUAT KESEPAKATAN PERJANJIAN ARBITRASE DENGAN TERMOHON II S.D. TERMOHON XII

12. Bahwa Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU AAPS") mengatur bahwa Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada **perjanjian arbitrase yang dibuat secara tegas dan tertulis** oleh para pihak yang bersengketa. Adapun kutipan Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 1 angka 3 UU AAPS adalah sebagai berikut:

*"Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang **didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.**"*

Pengertian perjanjian arbitrase berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU AAPS adalah sebagai berikut:

*"Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat oleh para pihak setelah timbulnya sengketa."*

13. Bahwa pengaturan tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 2 UU AAPS yang mengatur sebagai berikut:

*"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.”*

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 UU AAPS tersebut di atas telah jelas bahwa penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang timbul dari suatu hubungan hukum harus didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa (*vide* Pasal 2 UU AAPS).
15. Bahwa yang menjadi dasar adanya **Perkara Arbitrase** adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara **Pemohon** dengan **Termohon II** sampai dengan **Termohon XII** adalah PPJB HKR-Pembeli.
16. Bahwa Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli mengatur setiap perselisihan yang timbul akibat pelaksanaan PPJB HKR-Pembeli, jika tidak tercapai suatu musyawarah mufakat maka para pihak (*in casu* **Pemohon** dan **Termohon II s.d Termohon XII**) sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di BANI. Hal mana ketentuan Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli tersebut merupakan suatu Perjanjian Arbitrase **yang bersifat terpisah dan berdiri sendiri** (sesuai dimaksud Pasal 10 huruf h UU AAPS), dalam artian hukum yang diambil dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase dipilih oleh pihak yang bersengketanya.
17. Bahwa secara *de facto*, **Turut Termohon II** tidak pernah menyatakan secara tegas dan menandatangani atau membubuhkan tanda paraf atas Perjanjian Arbitrase sebagaimana yang termuat di dalam Pasal 27 PPJB maupun memberikan tanda tangan pada lembar tanda tangan PPJB.
18. Bahwa dengan demikian, penolakan **Turut Termohon II** atas Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo* telah berdasarkan pada fakta materiil yang cukup karena **Turut termohon II** bukan merupakan pihak dalam Perkara Arbitrase maupun Perkara *A Quo* dan tidak pernah mengetahui, tidak pernah dilibatkan, tidak pernah menyetujui, dan tidak pernah menandatangani Perjanjian Arbitrase sebagaimana termuat dalam Pasal 27 PPJB yang dijadikan dasar oleh **Termohon II s.d. Termohon XII** dalam Perkara Arbitrase.

Selanjutnya untuk menanggapi dan membantah dalil-dalil yang disampaikan **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, maka **Turut Termohon II** menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

### III. PANDANGAN UMUM TURUT TERMOHON II

Halaman 167 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa alasan-alasan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan Pemohon pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu daya muslihat yang dilakukan oleh arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. bersama - sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (in casu **Termohon II** s.d **Termohon XII**) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara. (vide hal 50 s.d 58)*
2. *Majelis Arbitrase telah memberikan putusan bersifat Ex Aequo Et Bono padahal para pihak (dhi **Pemohon/Termohon** arbitrase dahulu) tidak sepakat bahwa putusan arbitrase akan bersifat Ex Aequo Et Bono. (vide hal 58 s.d 65)*
3. *Majelis Arbitrase telah memberikan suatu putusan yang bersifat Ultra Petita dengan memberikan amar putusan terhadap hal - hal yang tidak dituntut oleh **Termohon II** s.d **Termohon XIII** (Para Pemohon arbitrase dahulu) dalam petitum nya. (vide hal 65 s.d 78)*
4. *Majelis Arbitrase telah mengeluarkan PT. Kosala Agung Metropolitan (turut **Termohon II** / **Termohon arbitrase III**) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu padahal yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu. (vide hal 78 s.d 84)*
5. *Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT. HK Realtindo (**Pemohon/ Termohon Arbitrase II**) telah melakukan wanprestasi kepada para **pemohon** arbitrase (in casu **Termohon II** s.d **Termohon XIII**) oleh karena perjanjian pengikatan jual beli sama sekali tidak menentukan jangka waktu secara riil kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB. (vide hal 85 s.d 88)*
6. *Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT. HK Realtindo (**Pemohon/ Termohon Arbitrase II**) telah melakukan wanprestasi kepada para **Pemohon** arbitrase (in casu **Termohon II** s.d **Termohon XIII**) oleh karena prestasi PT. HK Realtindo (**Pemohon / Termohon** arbitrase II) dalam perjanjian pengikatan jual beli terhalang oleh perbuatan PT. Kosala Agung Metropolitan (**Turut Termohon II**) yang telah menghambat permohonan pengesahan SHGB No. 691/Karet. (vide hal 88 s.d 95)*

Halaman 168 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

20. Bahwa alasan-alasan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diuraikan Pemohon sebagaimana butir 21 angka 1 s.d 6 Jawaban **Turut Termohon II** tersebut di atas bukan dan/atau tidak termasuk dalam alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase yang diatur secara limitatif sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 UU AAPS. Adapun alasan **Pemohon** yang menyatakan adanya tipu daya muslihat yang dilakukan oleh arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. bersama - sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (*vide* halaman 50 s.d 58 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase), adalah mengada-ada karena penunjukkan arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. tersebut sudah sesuai prosedur BANI yang ditentukan pada Pasal 34 UU AAPS.
21. Bahwa demikian pula dengan alasan Pemohon yang menyatakan adanya tipu muslihat dalam penunjukan arbiter Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai Ketua Arbiter adalah tidak benar karena pada kenyataannya Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S bukan sebagai arbiter yang memeriksa Perkara Arbitrase sebagaimana Putusan BANI, mengingat yang bersangkutan telah mengundurkan diri sebagai arbiter dalam perkara tersebut sebagaimana hal ini diakui pula oleh **Pemohon** sendiri di dalam uraiannya pada halaman 29 point 20 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam perkara *A Quo*.
22. Bahwa selama proses penyelesaian sengketa dalam forum arbitrase di BANI sebagaimana diuraikan oleh **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, **Pemohon** sama sekali tidak mengajukan Hak Ingkar terhadap penunjukkan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter.
- Fakta adanya hubungan/kepentingan antara Kuasa Hukum **Termohon II** s.d. **Termohon XII** dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.Bdg tanggal 12 Maret 2012 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2430 K/PDT/2013 tanggal 12 Februari 2014 **bukan merupakan fakta-fakta baru**, melainkan fakta hukum yang dianggap telah diketahui, dipertimbangkan, serta dapat diperoleh oleh **Pemohon** karena merupakan Keterbukaan Informasi di Pengadilan yang dapat diakses secara publik oleh **Pemohon** selama jangka waktu mengajukan pengajuan Hak Ingkar sesuai UU AAPS, baik sebelum maupun pada saat proses penunjukkan arbiter dalam proses persidangan Perkara Arbitrase.

Oleh karenanya **Pemohon** secara hukum **dianggap telah memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk**

Halaman 169 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempergunakan hak ingkar terhadap penunjukkan Dr. Jelly Nasseri, S.H., M.H. sebagai Arbiter oleh **Termohon II** s.d. **Termohon XII** sebagaimana Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU AAPS sebagai berikut:

## Pasal 24 ayat (1) UU AAPS

“Sebelum mengangkat arbiter, para pihak tentu sudah memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk mempergunakan hak ingkar. Namun apabila arbiter tersebut tetap diangkat oleh para pihak, maka para pihak dianggap telah sepakat untuk tidak menggunakan hak ingkar berdasarkan fakta-fakta yang mereka ketahui ketika mengangkat arbiter tersebut. Namun ini tidak menutup kemungkinan munculnya fakta-fakta baru yang tidak diketahui sebelumnya, sehingga memberikan hak kepada para pihak untuk mempergunakan hak ingkar berdasarkan fakta-fakta baru tersebut.”

23. Bahwa *de facto*, sejak diangkatnya Dr. Jelly Nasseri, S.H., M.H. sebagai Arbiter dalam Perkara Arbitrase, sesuai Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU AAPS sebagaimana tersebut diatas, maka **Pemohon** dianggap telah **sepakat untuk tidak menggunakan Hak Ingkar**.

24. Bahwa oleh karena **Pemohon** tidak menggunakan Hak Ingkar dalam Perkara Arbitrase, maka **Pemohon** dianggap telah menyetujui dan menyepakati bahwa Dr. Jelly Nasseri, S.H., M.H. sebagai Arbiter akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta **Pemohon** akan menerima Putusan Arbitrase secara final dan mengikat seperti yang telah diperjanjikan bersama sebagaimana Pasal 17 ayat (2) UU AAPS.

25. Bahwa Putusan Arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap serta mengikat para pihak (termasuk **Pemohon**) sesuai Pasal 60 UU AAPS yang mengatur sebagai berikut:

## Pasal 60 UU AAPS

*“Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.”*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya Putusan BANI yang menyatakan Permohonan Arbitrase **Termohon II s.d. Termohon XII** terhadap Termohon III (*in casu Turut Termohon II*) tidak dapat diterima serta mengabulkan Eksepsi Termohon III (*in casu Turut Termohon II*) karena alasan Termohon III (*in casu Turut Termohon II*) bukan merupakan pihak dalam Perkara Arbitrase adalah Putusan yang sudah benar serta bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Adapun sesuai uraian di atas, **Pemohon** telah sepakat untuk menerima bahwa Putusan Arbitrase secara final dan mengikat seperti apa yang telah diperjanjikan bersama sebagaimana Pasal 17 ayat (2) UU AAPS, *de facto* **Pemohon** dianggap menerima keputusan bahwa Termohon III (*in casu Turut Termohon II*) bukan sebagai pihak dalam Perkara Arbitrase.

26. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, alasan ke-1 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase terkait adanya Tipu Muslihat yang diuraikan oleh **Pemohon** dalam halaman 50 s.d 58 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang menjadi dasar diajukannya perkara *A Quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang diajukan oleh **Pemohon** **bukan merupakan Tipu Muslihat sebagaimana disyaratkan Pasal 70 huruf c UU AAPS** karena menyangkut terkait hal-hal yang secara hukum telah disepakati dan/atau disetujui oleh **Pemohon** sejak awal pemeriksaan Perkara Arbitrase.
27. Bahwa alasan-alasan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diuraikan pada angka 19 butir 2 s.d 6 Jawaban **Turut Termohon II** di atas jelas-jelas bukan dan/atau tidak termasuk dalam alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase yang diatur secara limitatif sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 UU AAPS. Alasan-alasan Pemohon tersebut merupakan adalah pengulangan kembali fakta-fakta maupun dalil-dalil yang telah disampaikan dan diperiksa dalam proses penyelesaian sengketa di forum arbitrase di BANI (*in casu Termohon I*).
28. Bahwa **Turut Termohon II** menolak secara tegas dalil **Pemohon** pada Bagian II halaman 40 s.d. 49 butir 8 s.d. 14 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang menyatakan bahwa permohonan pembatalan putusan arbitrase dapat diajukan dengan alasan di luar yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS, karena dalil Pemohon tersebut tidak memiliki dasar hukum serta bertentangan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun

Halaman 171 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

2012 tentang rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Oleh karenanya **Turut Termohon II** memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa substansi dari Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase **terbatas pada alasan-alasan yang diatur dalam Pasal 70 AAPS**. Dalil-dalil **Pemohon** dalam alasan Ke-1 (*satu*) sampai dengan alasan Ke-6 (*enam*) tidak termasuk kedalam alasan dalam Pasal 70 UU AAPS.

29. Bahwa alasan-alasan lain di luar yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS yang dikemukakan oleh **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase maupun alasan Ke-1 (*kesatu*) sampai dengan alasan Ke-6 (*keenam*) butir Ke-21 (*dua puluh satu*) di atas sudah sepatutnya demi hukum diabaikan dan dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A Quo*.

30. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Turut Termohon II** dengan ini menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase. Adapun penyampaian Jawaban oleh **Turut Termohon II** dalam perkara *A Quo* tidak dapat dianggap dan/atau ditafsirkan semata-mata bahwa **Turut Termohon II** secara diam-diam menyetujui untuk menjadi pihak dalam Perkara Arbitrase, melainkan **Turut Termohon II** menyetujui dan menghormati bahwa Putusan Arbitrase merupakan putusan yang bersifat final dan mengikat.

Bahwa apa yang dinyatakan dan dikemukakan oleh **Turut Termohon II** sebagaimana tersebut di atas berlaku pula terhadap dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi maupun Pokok Perkara di bawah ini sehingga haruslah dianggap sebagai satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan serta bersifat *mutatis mutandis* dengan pembahasan dibawah ini.

## IV. EKSEPSI

Yang Mulia Majelis Hakim, Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** dalam perkara *A Quo* sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebab Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki Kompetensi Absolut untuk mengadili Perkara *A Quo* dan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** dalam perkara *A Quo* Salah Pihak (*Error in Persona*) karena tidak memenuhi syarat formil dengan alasan-alasan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI ABSOLUT UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO

31. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang untuk memeriksa perkara A Quo sesuai dengan kewenangan yang dibatasi (*limitatif*) sebagaimana diatur dalam Pasal 70 UU AAPS jo. Pasal 72 ayat (1) UU AAPS, sebagai berikut:

### Pasal 70 UU AAPS

*“Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:*

- a. “Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;*
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan pihak lawan; atau*
- c. putusan diambil dari tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa”*

### Pasal 72 ayat (1) UU AAPS

*“Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri”*

32. Bahwa Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase perkara A Quo diajukan oleh **Pemohon** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu daya muslihat yang dilakukan oleh arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. bersama - sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (in casu **Termohon II** s.d **Termohon XII**) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara. (vide hal 50 s.d 58)*
- b. Majelis Arbitrase telah memberikan putusan bersifat Ex Aequo Et Bono padahal para pihak (dhi **Pemohon/Termohon** arbitrase dahulu) tidak sepakat bahwa putusan arbitrase akan bersifat Ex Aequo Et Bono. (vide hal 58 s.d 65)*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Majelis Arbitrase telah memberikan suatu putusan yang bersifat Ultra Petita dengan memberikan amar putusan terhadap hal - hal yang tidak dituntut oleh **Termohon II** s.d **Termohon XIII** (para pemohon arbitrase dahulu) dalam petitum nya. (vide hal 65 s.d 78)
  - d. Majelis Arbitrase telah mengeluarkan PT. Kosala Agung Metropolitan (**Turut Termohon II/Termohon Arbitrase III**) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu padahal yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu. (vide hal 78 s.d 84)
  - e. Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT. HK Realtindo (**Pemohon/ Termohon Arbitrase II**) telah melakukan wanprestasi kepada para **Pemohon Arbitrase** (in casu **Termohon II** s.d **Termohon XIII**) oleh karena perjanjian pengikatan jual beli sama sekali tidak menentukan jangka waktu secara riil kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB. (vide hal 85 s.d 88)
  - f. Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT. HK Realtindo (**Pemohon/ Termohon Arbitrase II**) telah melakukan wanprestasi kepada para **Pemohon** arbitrase (in casu **Termohon II** s.d **Termohon XIII**) oleh karena prestasi PT. HK Realtindo (**Pemohon/Termohon arbitrase II**) dalam perjanjian pengikatan jual beli terhalang oleh perbuatan PT. Kosala Agung Metropolitan (**Turut Termohon II**) yang telah menghambat permohonan pengesahan SHGB No. 691/Karet. (vide hal 88 s.d 95)
33. Bahwa alasan-alasan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** tersebut pada butir 34 di atas bukan termasuk ke dalam syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 70 UU AAPS. Begitu pula Alasan Ke-1 yang didalilkan **Pemohon** bukan dan atau tidak termasuk alasan sebagaimana Pasal 70 huruf c UU AAPS, yaitu **"putusan diambil dari dari tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa"**.
34. Sedangkan Alasan Ke-2 s.d. Alasan Ke-6 butir 32 di atas yang dimuat dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** jelas-jelas bukan dan/atau tidak termasuk dalam alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase yang diatur secara limitatif sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 UU AAPS. Alasan-alasan **Pemohon** tersebut merupakan pengulangan kembali fakta-fakta maupun dalil-dalil yang telah disampaikan dalam pemeriksaan penyelesaian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa di forum arbitrase di BANI (*in casu* **Termohon I**) antara **Pemohon** dan **Termohon II** s.d. **Termohon XII**.

35. Bahwa Alasan ke-1 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase terkait adanya Tipu Muslihat yang diuraikan oleh **Pemohon** dalam halaman 50 s.d 58 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang menjadi dasar diajukannya perkara *A Quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang diajukan oleh **Pemohon** bukan merupakan alasan sebagaimana disyaratkan Pasal 70 huruf c UU AAPS. Alasan ke-1 yang dikemukakan **Pemohon** adalah alasan-alasan yang menyangkut hal-hal yang secara hukum telah disepakati dan/atau disetujui oleh **Pemohon** sejak awal pemeriksaan Perkara Arbitrase terkait hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa **Pemohon** pada halaman 50 s.d 58 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase telah keliru dalam mendalilkan Perkara Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan kepentingan yang dapat mempengaruhi netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara sebagaimana dengan Pasal 70 UU AAPS.
- Bahwa **Pemohon** pada halaman 57 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase mendalilkan ditunjuknya Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai Ketua Majelis Perkara Arbitrase padahal yang bersangkutan merupakan ahli yang dihadirkan oleh **Turut Termohon II** dalam **Perkara 320** di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- Bahwa kemudian **Pemohon** pada halaman 29 poin 20 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase mengajukan Tuntutan Hak Ingkar kepada BANI/Termohon I dan kemudian atas hal tersebut Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sudah melakukan pengunduran diri sebagai Ketua Majelis Perkara Arbitrase sebagaimana didalilkan oleh Pemohon yang berisikan sebagai berikut :

*"Terhadap Tuntutan hak Ingkar tersebut, Termohon I/BANI melalui Surat BANI No. 22.2475/XII/BANI/WD-Ln tanggal 6 Desember 2022 menyampaikan bahwa Prof. Dr. H. Tan Kamello, S.H., M.S. memilih untuk mengundurkan diri sebagai ketua Majelis. sebagai gantinya, Termohon I/BANI kemudian menunjuk Arbiter baru yakni Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, FC Arb untuk bertindak sebagai ketua Majelis sehingga komposisi Majelis Arbitrase baru Perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 menjadi sebagai berikut:*

*- Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FC Arb*

Halaman 175 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



- Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H.

- Marianna Sutadi, S.H

(secara bersama-sama disebut "Majelis Arbitrase")

- d. Bahwa hal tersebut juga sebagai pelaksanaan Hak Ingkar yang telah ditaati oleh Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagaimana diatur dalam Pasal 24 UU AAPS yaitu :

*"(1) Arbiter yang diangkat tidak dengan penetapan pengadilan, hanya dapat diingkari berdasarkan alasan yang baru diketahui pihak yang mempergunakan hak ingkarnya setelah pengangkatan arbiter yang bersangkutan.*

*(2) Arbiter yang diangkat dengan penetapan pengadilan, hanya dapat diingkari berdasarkan alasan yang diketahuinya setelah adanya penerimaan penetapan pengadilan tersebut.*

*(3) Pihak yang berkeberatan terhadap penunjukan seorang arbiter yang dilakukan oleh pihak lain, harus mengajukan tuntutan ingkar dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak pengangkatan.*

*(4) Dalam hal alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) diketahui kemudian, tuntutan ingkar harus diajukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diketahuinya hal tersebut.*

*(5) Tuntutan ingkar harus diajukan secara tertulis, baik kepada pihak lain maupun kepada pihak arbiter yang bersangkutan dengan menyebutkan alasan tuntutannya.*

*(6) Dalam hal tuntutan ingkar yang diajukan oleh salah satu pihak disetujui oleh pihak lain, **arbiter yang bersangkutan harus mengundurkan diri** dan seorang arbiter pengganti akan ditunjuk sesuai dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang ini."*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa demikian alasan **Pemohon** yang menyatakan adanya tipu muslihat dalam penunjukan arbiter Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai Ketua Arbiter adalah tidak benar karena pada kenyataannya Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S bukan sebagai Arbiter yang memeriksa Perkara Arbitrase sebagaimana Putusan BANI, mengingat yang bersangkutan telah mengundurkan diri sebagai arbiter dalam perkara tersebut sebagaimana hal ini diakui pula oleh **Pemohon** sendiri dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diuraikannya pada halaman 29 poin 20 Permohonan Pencabutan Putusan Arbitrase dalam perkara *A Quo*.
- f. Bahwa selanjutnya berdasarkan halaman 29 poin 20 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, **Termohon I** menunjuk Arbiter baru yaitu Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, FCARB untuk bertindak sebagai Ketua Majelis, Dr. Jelly Nasser, S.H. sebagai Anggota Majelis, M.H. dan Marianna Sutadi, S.H sebagai Anggota Majelis dan atas Majelis Arbitrase tersebut. **Pemohon** tidak lagi mengajukan keberatan dan tidak melakukan Tuntutan Hak Ingkar atas susunan Majelis Arbitrase yang baru.
- g. Bahwa selama proses penyelesaian sengketa dalam forum arbitrase di BANI sebagaimana diuraikan oleh **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, **Pemohon** sama sekali tidak mengajukan Hak Ingkar terhadap penunjukan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter.

Fakta adanya hubungan/kepentingan antara Kuasa Hukum **Termohon II** s.d. **Termohon XII** dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.Bdg tanggal 12 Maret 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2430 K/PDT/2013 tanggal 12 Februari 2014 **bukan merupakan fakta-fakta baru**, melainkan fakta hukum yang dianggap telah diketahui, dipertimbangkan, serta dapat diperoleh oleh **Pemohon** karena merupakan Keterbukaan Informasi di Pengadilan yang dapat diakses secara publik oleh **Pemohon** selama jangka waktu mengajukan pengajuan Hak Ingkar sesuai UU AAPS, baik sebelum maupun pada saat proses penunjukan arbiter dalam proses persidangan Perkara Arbitrase. Maka **Pemohon** secara hukum **dianggap telah memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk mempergunakan hak ingkar** terhadap penunjukan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter oleh

Halaman 177 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Termohon II s.d. Termohon XII** sebagaimana Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU AAPS sebagai berikut:

## Pasal 24 ayat (1) UU AAPS

**"Sebelum mengangkat arbiter, para pihak tentu sudah memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk mempergunakan hak ingkar. Namun apabila arbiter tersebut tetap diangkat oleh para pihak, maka para pihak dianggap telah sepakat untuk tidak menggunakan hak ingkar berdasarkan fakta-fakta yang mereka ketahui ketika mengangkat arbiter tersebut. Namun ini tidak menutup kemungkinan munculnya fakta-fakta baru yang tidak diketahui sebelumnya, sehingga memberikan hak kepada para pihak untuk mempergunakan hak ingkar berdasarkan fakta-fakta baru tersebut."**

- h. Bahwa **Pemohon** dianggap telah sepakat untuk tidak menggunakan Hak Ingkar dan oleh karenanya dianggap telah menyetujui bahwa susunan Majelis Arbitrase yang baru termasuk Dr. Jelly Nasser, S.H. yang dianggap melakukan tipu daya muslihat terhadap dalam Putusan Perkara Arbitrase akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta Pemohon akan menerima Putusan Arbitrase secara final dan mengikat.
- i. Bahwa penunjukan serta pengangkatan susunan Majelis Arbiter dalam Perkara Arbitrase oleh **Pemohon** dan **Termohon II** sampai dengan **Termohon XII** merupakan sebuah perjanjian perdata yang telah disetujui sebagaimana pasal 17 ayat (1) dan (2) UU AAPS yaitu :

*"(1) Dengan ditunjuknya seorang arbiter atau beberapa arbiter oleh para pihak secara tertulis dan diterimanya penunjukan tersebut oleh seorang arbiter atau beberapa arbiter secara tertulis, maka antara pihak yang menunjuk dan arbiter yang menerima penunjukan terjadi suatu perjanjian perdata.*

*(2) Penunjukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), mengakibatkan bahwa arbiter atau para arbiter akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan para pihak akan menerima putusannya secara final dan mengikat*





*seperti yang telah diperjanjikan bersama.”*

36. Bahwa atas fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, maka alasan-alasan yang dikemukakan oleh **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase **bukan termasuk syarat Pembatalan Putusan Arbitrase** sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 UU AAPS.
37. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki Kompetensi Absolut untuk memeriksa dan mengadili Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam perkara *A Quo* karena hal tersebut tidak masuk ke dalam syarat pembatalan putusan arbitrase sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 UU AAPS. Oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *A Quo* menyatakan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### B. PERMOHONAN SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

38. Bahwa perlu **Turut Termohon II** tegaskan, sesuai Pasal 60 UU AAPS, maka Putusan BANI merupakan **putusan arbitrase yang bersifat final dan memiliki kekuatan hukum tetap serta mengikat para pihak (termasuk Pemohon)**. Selain itu, **Pemohon** telah sepakat untuk menerima bahwa Putusan BANI secara final dan mengikat seperti apa yang telah diperjanjikan bersama sebagaimana Pasal 17 ayat (2) UU AAPS, dan oleh karenanya **Pemohon** dianggap menerima keputusan Majelis Arbitrase dalam Putusan BANI bahwa **Turut Termohon II** bukan sebagai pihak dalam Perkara Arbitrase karena tidak terikat dengan perjanjian arbitrase.
39. Bahwa **Pemohon** telah keliru menempatkan **Turut Termohon II** dalam Perkara *A Quo*, hal ini dikarenakan **Turut Termohon II** tidak pernah menandatangani PPJB HKR-Pembeli diuraikan **Pemohon** dalam halaman 85 s.d. 88 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase termasuk membuat menandatangani perjanjian arbitrase dengan **Termohon II s.d. Termohon XII**, sehingga **Turut Termohon II** bukan merupakan pihak dalam PPJB HKR-Pembeli yang dibuat oleh dan antara **Pemohon** dan **Termohon II** sampai dengan **Termohon XII**.
40. Bahwa meskipun **Pemohon** merupakan Kuasa dari **Turut Termohon II** berdasarkan Akta Kuasa Nomor 111 tertanggal 29 Desember 2010, Halaman 179 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian kuasa tersebut tidak dapat diartikan secara tegas maupun diam-diam sebagai suatu persetujuan dan/atau kesepakatan dari **Turut Termohon II** agar **Pemohon** dapat membuat Perjanjian Arbitrase dalam Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli.

Sehingga perbuatan **Pemohon** yang membuat dan menyetujui Perjanjian Arbitrase sebagaimana Pasal 27 PPJB HKR-Pembeli adalah tindakan sepihak atas inisiatif sendiri yang melampaui kuasa/di luar kekuasaannya yang diberikan oleh **Turut Termohon II**. Berdasarkan Pasal 1807 KUHPerdara, perbuatan **Pemohon** tersebut menjadi tanggung jawab **Pemohon** sendiri dan tidak dapat dibebankan kepada **Turut Termohon II**.

**Pasal 1807 KUHPerdara** mengatur sebagai berikut:

*"Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya.*

**la tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau diam-diam."**

41. Bahwa **Turut Termohon II** dalam hal ini tidak pernah turut menandatangani PPJB HKR-Pembeli sehingga bukan merupakan Pihak yang terikat dengan Perjanjian Arbitrase dalam PPJB HKR-Pembeli. Adapun dimasukkannya **Turut Termohon II** dalam Perkara Arbitrase bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 1 angka 3 jo. Pasal 2 UU AAPS yang mana hal tersebut telah dikuatkan dengan Putusan BANI yang final dan mengikat para pihak (termasuk **Pemohon**). Dengan demikian, tindakan **Pemohon** yang memasukkan **Turut Termohon II** sebagai pihak dalam Perkara A Quo mengandung kekeliruan karena salah pihak (*Gemis Aanhoeda Nigheid*). Hal tersebut dikarenakan **Turut Termohon II** tidak memiliki prestasi maupun hubungan hukum dengan **Termohon II** maupun **Termohon XII** dalam PPJB HKR-Pembeli termasuk bukan merupakan pihak yang membuat dan menyepakati Perjanjian Arbitrase.

Oleh karenanya Perjanjian Arbitrase dalam PPJB HKR-Pembeli yang merupakan akibat perbuatan pelampauan kuasa yang dilakukan oleh

Halaman 180 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

Pemohon tidak dapat diberlakukan kepada Turut Termohon II sebagaimana hal tersebut sejalan dengan Pasal 1340 KUHPerdara yang mengamanatkan bahwa suatu Persetujuan/Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat merugikan pihak ketiga (*in casu* Turut Termohon II).

Pasal 1340 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

*"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317."*

42. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, halaman 114 menyatakan sebagai berikut:

*"Yang sah sebagai penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat."*

43. Bahwa terkait *error in persona* yang diakibatkan oleh salahnya menempatkan pihak dalam perkara dikuatkan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan-putusan sebagai berikut:

a. Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1977:

*"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

b. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991 tertanggal 30 November 1993:

*"Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan"*

Halaman 181 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

## 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)



keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain (...)"

44. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Turut Termohon II tidak terikat dan bukan pihak** dalam Perkara *A Quo*.
45. Bahwa Pemohon keliru menempatkan **Turut Termohon II** sebagai pihak dalam perkara Pembatalan Arbitrase *A Quo*, dalam Putusan yang dikeluarkan oleh BANI, **Turut Termohon II** bukan merupakan pihak pada **Perkara Arbitrase**.
46. Bahwa **Turut Termohon II** juga bukan merupakan pihak dalam objek **Perkara Arbitrase**, yaitu PPJB HKR - Pembeli. Sehingga **Turut Termohon II** sudah dikeluarkan sebagai pihak dan tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam Perkara *A Quo*.
47. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *A Quo* menyatakan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase **Pemohon** yang memasukkan **Turut Termohon II** sebagai pihak dalam Perkara *A Quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## V. POKOK PERKARA

### A. PENUNJUKKAN DAN/ATAU PENGANGKATAN SUSUNAN MAJELIS ARBITRASE DALAM PERKARA ARBITRASE TELAH DIAKUI PEMOHON SENDIRI SEHINGGA BUKAN MERUPAKAN TIPU MUSLIHAT

48. Bahwa **Turut Termohon II** menolak dalil **Pemohon** pada halaman 50 s.d. 58 butir a s.d. c yang menyatakan bahwa Putusan BANI diambil dari hasil tipu daya muslihat yang dilakukan oleh Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., bersama-sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (*in casu Termohon II* s.d. **Termohon XII**) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili Perkara Arbitrase.
49. Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena Putusan BANI yang diperiksa dan diputus oleh susunan Majelis Arbitrase yang diantaranya adalah Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. Justru telah diakui oleh **Pemohon** sendiri sehingga bukan merupakan Tipu Muslihat.
50. Bahwa fakta selama proses penyelesaian sengketa dalam forum arbitrase di BANI (*in casu Termohon I*) sebagaimana **Pemohon** uraikan dan akui sendiri dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, **Pemohon** sama sekali tidak mengajukan Hak Ingkar terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penunjukkan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter, melainkan **Pemohon** hanya mengajukan Hak Ingkar terhadap penunjukkan Arbiter Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai Ketua Arbiter dan yang bersangkutan telah mengundurkan diri sebagai Ketua Arbiter dalam Perkara Arbitrase.

Adapun **Pemohon** juga tidak berkeberatan dengan pengunduran diri Prof. Tan Kamelo sebagai Arbiter dalam Perkara Arbitrase sehingga peristiwa tersebut sudah diakui dan diterima oleh **Pemohon** dan oleh karenanya bukan merupakan Tipu Muslihat.

51. Bahwa fakta adanya hubungan/kepentingan antara Kuasa Hukum **Termohon II** s.d. **Termohon XII** dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.Bdg tanggal 12 Maret 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2430 K/PDT/2013 tanggal 12 Februari 2014 **bukan merupakan fakta-fakta baru**, melainkan fakta hukum yang telah tersedia dan dapat diakses serta diperoleh **Pemohon** setiap saat selama jangka waktu mengajukan Hak Ingkar sesuai dengan UU AAPS dalam Perkara Arbitrase.
52. Bahwa **Pemohon** dapat mengakses maupun memperoleh fakta tersebut di atas secara publik karena merupakan sebuah Keterbukaan Informasi di Pengadilan sesuai Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik **untuk mempertimbangkan serta memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk mempergunakan hak ingkar** terhadap penunjukkan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter oleh **Termohon II** s.d. **Termohon XII** sebagaimana Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU AAPS sebagai berikut:

## Pasal 24 ayat (1) UU AAPS

**“Sebelum mengangkat arbiter, para pihak tentu sudah memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk mempergunakan hak ingkar.** Namun apabila arbiter tersebut tetap diangkat oleh para pihak, maka para pihak dianggap telah sepakat untuk tidak menggunakan hak ingkar berdasarkan fakta-fakta yang mereka ketahui ketika mengangkat arbiter tersebut. Namun ini tidak menutup kemungkinan munculnya fakta-fakta baru yang tidak diketahui sebelumnya, sehingga memberikan hak kepada para pihak untuk mempergunakan hak ingkar berdasarkan fakta-fakta baru tersebut.”





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53. Bahwa sejak diangkatnya Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter dalam Perkara Arbitrase, faktanya **Pemohon** tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Tuntutan/Hak Ingkar meskipun telah diberikan waktu untuk memperhitungkan adanya kemungkinan yang menjadi alasan untuk mempergunakan Hak Ingkar sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (1) UU AAPS.

54. Bahwa dengan demikian **Pemohon** dianggap telah sepakat untuk tidak menggunakan Hak Ingkar serta **Pemohon** secara hukum dianggap telah memperhitungkan, mengetahui, dan mempertimbangkan fakta adanya hubungan/kepentingan antara Kuasa Hukum Termohon II s.d. Termohon XII dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.Bdg tanggal 12 Maret 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2430 K/PDT/2013 tanggal 12 Februari 2014, yang menjadi alasan untuk mempergunakan hak ingkar terhadap penunjukkan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter oleh Termohon II s.d. Termohon XII sebagaimana Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU AAPS.

55. Bahwa oleh karena **Pemohon** tidak menggunakan Hak Ingkar dalam Perkara Arbitrase, maka **Pemohon** dianggap telah menyetujui dan menyepakati bahwa Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. sebagai Arbiter akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta **Pemohon** akan menerima putusan arbitrase (*in casu* Putusan BANI) secara final dan mengikat seperti yang telah diperjanjikan bersama sebagaimana Pasal 17 ayat (2) UU AAPS yang mengatur sebagai berikut:

### Pasal 17 ayat (2) UU AAPS

*“(2) Penunjukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), mengakibatkan bahwa arbiter atau para arbiter akan memberikan putusannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan para pihak akan menerima putusannya secara final dan mengikat seperti yang telah diperjanjikan bersama.”*

56. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 60 UU AAPS, Putusan BANI merupakan putusan arbitrase yang bersifat final dan memiliki kekuatan hukum tetap serta telah diterima **Pemohon** sesuai ketentuan Pasal 17

Halaman 184 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (2) UU AAPS sebagaimana yang telah disepakati selama proses pemeriksaan Perkara Arbitrase.

57. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dalil **Pemohon** pada halaman 56 s.d. 58 butir a s.d. c yang menyatakan bahwa Putusan BANI diambil dari hasil tipu daya muslihat yang dilakukan oleh Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., bersama-sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (*in casu* **Termohon II** s.d. **Termohon XII**) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili Perkara Arbitrase yang menjadi dasar diajukannya perkara *A Quo* oleh **Pemohon** bukan merupakan Tipu Muslihat sebagaimana disyaratkan Pasal 70 huruf c UU AAPS karena menyangkut terkait hal-hal yang secara hukum telah disepakati dan/atau disetujui oleh **Pemohon** sejak awal pemeriksaan Perkara Arbitrase.

58. Begitu pula terhadap alasan **Pemohon** yang menyatakan adanya tipu muslihat dalam penunjukan arbiter Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai Ketua Arbiter adalah tidak benar karena pada kenyataannya Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S bukan sebagai arbiter yang memeriksa Perkara Arbitrase sebagaimana Putusan BANI, mengingat yang bersangkutan telah mengundurkan diri sebagai arbiter dalam perkara tersebut sebagaimana hal ini diakui pula oleh **Pemohon** sendiri dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diuraikannya pada halaman 29 point 20 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam perkara *A Quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa penunjukkan dan/atau pengangkatan susunan Majelis Arbitrase dalam Perkara Arbitrase telah diakui **Pemohon** sendiri sehingga bukan merupakan Tipu Muslihat yang menjadi dasar pembatalan putusan arbitrase yang diatur Pasal 70 huruf c UU AAPS. Oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* menolak Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase untuk seluruhnya.

## B. PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE BERSIFAT LIMITATIF SESUAI DENGAN ALASAN YANG DITENTUKAN PASAL 70 UU AAPS DAN PEMERIKSAAN DI PENGADILAN NEGERI BUKAN MERUPAKAN PERADILAN ULANGAN TERHADAP PERKARA ARBITRASE

Halaman 185 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

59. Bahwa **Turut Termohon II** menolak secara tegas dalil **Pemohon** pada Bagian II halaman 40 s.d. 49 butir 8 s.d. 14 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang menyatakan bahwa permohonan pembatalan putusan arbitrase dapat diajukan dengan alasan di luar yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS.

60. Bahwa **Pemohon** dalam Permohonan Perkara A Quo halaman 40 pada poin 8 dan 9 mengemukakan sebagai berikut :

8. *"Di dalam Pasal 70 UU Arbitrase pada akhir huruf b tertulis frase : atau" Hal demikian menunjukkan bahwa alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase sebagaimana disebutkan dalam pasal 70 UU Arbitrase tersebut tidaklah bersifat kumulatif, melainkan alternatif. Artinya, jika salah satu alasan tersebut telah terbukti maka putusan arbitrase wajib dibatalkan untuk seluruhnya.*

9. *Selain Frase "atau" yang bersifat alternatif di atas, Pemohon menekankan juga adanya frase "antara lain" di dalam penjelasan umum Alinea ke-18 sebelum menyebut alasan-alasan pembatalan putusan arbitrase.*

*"Bab VII mengatur tentang pembatalan putusan arbitrase.*

*Hal ini dimungkinkan karena beberapa hal, antara lain:*

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;*
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak Lawan; atau*
- c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa"*

*Frase demikian pengertian bahwa alasan pembatalan putusan arbitrase tidak melulu terbatas pada alasan sebagaimana diatur dalam pasal 70 Arbitrase. Setelah itu, frase demikian juga memiliki makna yang sama dengan terminologi "inter alia" yang memiliki arti "(a)mong other things", menyebut sebagian saja dari beberapa yang lain. Dengan demikian, adanya frasa "atau" dan "antara lain" di atas sudah dapat dipastikan bahwa para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase dengan menggunakan alasan-alasan selain yang disebutkan*

Halaman 186 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



*dalam Pasal 70 UU Arbitrase”*

Bahwa atas hal tersebut **Pemohon** berpendapat alasan-alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase dapat didasarkan kepada alasan diluar dari Pasal 70 UU AAPS.

61. Bahwa dalil tersebut di atas bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang selama ini diterapkan di lingkungan Mahkamah Agung sebagaimana dimuat dalam yurisprudensi berikut ini:

- a. Putusan 01/Arbitrase/2013/Pn.Smg tertanggal 2 Januari 2013 yang diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung No. Putusan 456/B/Pdt.Sus-Arbt/2014 ada pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa didalam Repliknya Pemohon menyatakan bahwa dengan adanya frase antara lain yang terdapat dalam penjelasan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, dapat diartikan alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 70 tidaklah bersifat Limitatif** akan tetapi bersifat Ekstensif atau diperluas;*

*Menimbang, bahwa **Majelis Hakim tidak sependapat dengan Replik Pemohon** sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, bab VII mengenai pembatalan **putusan Arbitrase dengan syarat-syarat tercantum di dalam Pasal 70 tersebut bersifat imperatif.**”*

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 146 K/Pdt.Sus/2012 tertanggal 23 Mei 2012 ada pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

*“Bahwa **untuk membatalkan putusan Arbitrase (Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 70) telah menentukan secara limitatif,** sedangkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat membatalkan putusan Arbitrase BANI berdasarkan alasan-alasan di luar ketentuan Pasal 70 tersebut.....”*

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 729 K/PDT.SUS/2008 tertanggal 30 Maret 2009 pada pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 187 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



*"Bahwa **Judex Facti** yang membatalkan putusan **BANI a quo** tanpa memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 70 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 telah salah menerapkan hukum sebab alasan pembatalan putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 70 Undang Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut telah dirinci secara limitatif sebagai berikut:...."*

62. Bahwa hal tersebut telah dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagaimana **Turut Termohon II** kutip sebagai berikut:

2. Apakah ketentuan Pasal 70 (dengan Penjelasan) tentang alasan pembatalan putusan arbitrase domestik yang bersifat limitatif bisa disimpangi?	2. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tidak dapat disimpangi
--	--

Dalam hal ini sesuai ketentuan Pasal 70 UU AAPS bahwa permohonan pembatalan putusan Arbitrase bersifat limitatif.

63. Bahwa alasan-alasan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan **Pemohon** pada pokoknya sebagai berikut:

1. Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu daya muslihat yang dilakukan oleh arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. bersama - sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (in casu **Termohon II s.d Termohon XII**) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili perkara. (vide hal 50 s.d 58)
2. Majelis Arbitrase telah memberikan putusan bersifat *Ex Aequo Et Bono* padahal para pihak (dhi **Pemohon/Termohon** arbitrase dahulu) tidak sepakat bahwa putusan arbitrase akan bersifat *Ex Aequo Et Bono*. (vide hal 58 s.d 65)
3. Majelis Arbitrase telah memberikan suatu putusan yang bersifat *Ultra Petita* dengan memberikan amar putusan terhadap hal - hal yang tidak dituntut oleh **Termohon II s.d Termohon XIII (Para Pemohon** arbitrase dahulu) dalam petitum nya. (vide hal 65 s.d 78)





4. Majelis Arbitrase telah mengeluarkan PT. Kosala Agung Metropolitan (**turut Termohon II / Termohon arbitrase III**) sebagai pihak dalam perkara arbitrase dahulu padahal yang bersangkutan memiliki kaitan yang erat dengan pokok permasalahan perkara arbitrase dahulu. (vide hal 78 s.d 84)
5. Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT. HK Realtindo (**Pemohon/ Termohon Arbitrase II**) telah melakukan wanprestasi kepada para **pemohon** arbitrase (in casu **Termohon II s.d Termohon XIII**) oleh karena perjanjian pengikatan jual beli sama sekali tidak menentukan jangka waktu secara riil kapan PPJB harus ditingkatkan menjadi AJB. (vide hal 85 s.d 88)
6. Majelis Arbitrase telah keliru dengan menyatakan PT. HK Realtindo (**Pemohon/ Termohon Arbitrase II**) telah melakukan wanprestasi kepada para **Pemohon** arbitrase (in casu **Termohon II s.d Termohon XIII**) oleh karena prestasi PT. HK Realtindo (**Pemohon / Termohon arbitrase II**) dalam perjanjian pengikatan jual beli terhalang oleh perbuatan PT. Kosala Agung Metropolitan (**Turut Termohon II**) yang telah menghambat permohonan pengesahan SHGB No. 691/Karet. (vide hal 88 s.d 95)

64. Bahwa Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam Perkara A Quo yang diajukan oleh **Pemohon** telah memuat alasan-alasan diluar dari Pasal 70 UU AAPS, sebagaimana yang tercantum pada Alasan Ke-1 (**Kesatu**) s.d. Alasan Ke-6 (**Keenam**) pada butir 63 tersebut di atas. Alasan-alasan Pemohon tersebut merupakan adalah pengulangan kembali fakta-fakta maupun dalil-dalil yang telah disampaikan dan diperiksa dalam proses penyelesaian sengketa di forum arbitrase di BANI (in casu **Termohon I**).
65. Bahwa **Pemohon** dalam Alasan Ke-1 (**Kesatu**) pada butir 63 di atas yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Putusan BANI diambil dari hasil tipu daya muslihat yang dilakukan oleh Arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., bersama-sama dengan kuasa hukum para pemohon Arbitrase (in casu **Termohon II s.d. Termohon XII**) dengan menyembunyikan fakta bahwa terdapat hubungan netralitas arbiter dalam memeriksa dan mengadili Perkara Arbitrase, karena Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H. terbukti memiliki hubungan/kepentingan dengan kuasa hukum **Termohon II s.d Termohon**

Halaman 189 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XII, yaitu Dr. Hendri Donal S.H., M.H., hal ini tertera pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 132/Pdt.G/2012/ PN Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2430 K/PDT/2013 tertanggal 12 Februari 2014 dalam perkara antara Jo Thiong Hin dengan PT Guna Mitra Abadi dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H.

66. Bahwa berkaitan dengan penunjukan dan/atau pengangkatan susunan Majelis Arbitrase dalam Perkara Arbitrase sebagaimana tersebut di atas telah diakui **Pemohon** sendiri sehingga bukan merupakan Tipu Muslihat yang menjadi dasar pembatalan putusan arbitrase yang diatur Pasal 70 huruf c UU AAPS sebagaimana hal tersebut terbukti berdasarkan uraian **Turut Termohon** pada Poin A Pokok Perkara Jawaban ini yang bersifat satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan (*mutatis mutandis*).

Begitu pula terhadap alasan **Pemohon** yang menyatakan adanya tipu muslihat dalam penunjukan arbiter Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S sebagai Ketua Arbiter adalah tidak benar karena pada kenyataannya Prof. H. Tan Kamello, S.H., M.S. bukan sebagai arbiter yang memeriksa Perkara Arbitrase sebagaimana Putusan BANI, mengingat yang bersangkutan telah mengundurkan diri sebagai arbiter dalam perkara tersebut sebagaimana hal ini diakui pula oleh **Pemohon** sendiri dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana diuraikannya pada halaman 29 Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam perkara *a quo*.

67. Bahwa **Pemohon** dalam Alasan Ke-2 (*Kedua*) pada butir 63 di atas mendalilkan tidak pernah adanya persetujuan antara **Pemohon** dan **Termohon II** s.d **Termohon XII** agar Majelis Arbitrase memutuskan seadil-adilnya atau menerapkan prinsip *ex aequo et bono*, hal tersebut tidak termasuk kedalam unsur pembatalan putusan Arbitrase yang diatur secara limitatif dalam Pasal 70 UU AAPS, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim mengabaikan alasan tersebut.

68. Bahwa **Pemohon** dalam Alasan Ke-3 (*Ketiga*) pada butir 63 di atas mendalilkan Majelis Arbitrase patut untuk dibatalkan dengan alasan bahwa Majelis Arbitrase terbukti memberikan amar putusan yang bersifat *ultra petita* karena telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut oleh Pemohon Arbitrase dahulu, hal tersebut juga tidak termasuk kedalam unsur pembatalan putusan Arbitrase yaitu Pasal 70 UU AAPS, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim mengabaikan alasan tersebut.

Halaman 190 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

69. Bahwa **Pemohon** dalam Alasan Ke-4 (*Keempat*) pada butir 63 di atas menguraikan yang menjadi duduk perkara dalam Perkara Arbitrase tentang kaitan Turut Termohon II sebagai pihak dalam Perkara Arbitrase, juga uraian fakta yang menyebutkan keputusan keluarnya **Turut Termohon II** oleh Majelis Arbitrase aneh janggal tidak dapat diterima dan atas hal tersebut merupakan hanya pengulangan dalil dari **Pemohon** yang tidak termasuk dalam alasan pembatalan putusan arbitrase yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS.
70. Bahwa **Pemohon** dalam Alasan Ke-5 (*Kelima*) pada butir 63 di atas mendalilkan bahwa Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon telah melakukan wanprestasi kepada **Termohon II** s.d **Termohon XII** hal tersebut juga merupakan pengulangan dalil dari **Pemohon** yang tidak termasuk dalam alasan pembatalan putusan arbitrase yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS.
71. Bahwa **Pemohon** dalam Alasan Ke-6 (*Keenam*) pada butir 63 di atas mendalilkan bahwa Majelis Arbitrase telah keliru dalam menyatakan Pemohon melakukan wanprestasi dikarenakan prestasi **Pemohon** terhalang oleh **Turut Termohon II**, alasan-alasan yang diuraikan oleh **Pemohon** bukanlah unsur-unsur yang termasuk ke dalam pembatalan putusan Arbitrase Pasal 70 UU AAPS, sehingga Yang Mulia Majelis Hakim sudah sepatutnya untuk menolak keseluruhan alasan yang diajukan oleh **Pemohon**.
72. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka **Turut Termohon II** memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa substansi dari Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase terbatas pada alasan-alasan yang diatur dalam Pasal 70 UU AAPS dan mengabaikan Alasan Ke-1 (*Kesatu*) sampai dengan Ke-6 (*Keenam*) Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** sebagaimana pada butir 63 di atas.
73. Bahwa dengan demikian terbukti seluruh alasan yang dikemukakan **Pemohon** dalam Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase merupakan alasan-alasan diluar yang ditentukan Pasal 70 UU AAPS yang mengatur syarat pembatalan arbitrase secara limitatif. Oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* menolak Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian **Turut Termohon II** di atas, maka **Turut Termohon II** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 191 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memutus Perkara A Quo untuk berkenan kiranya memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

## VI. PETITUM

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi **Turut Termohon II** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
3. Menyatakan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh **Pemohon** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
4. Menghukum **Pemohon** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase **Pemohon** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **Pemohon** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A Quo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII, Turut Termohon I dan Turut Termohon II tersebut, Pemohon telah mengajukan replik tanggal 20 November 2023 dan atas replik Pemohon tersebut, Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII, Turut Termohon I dan Turut Termohon II telah mengajukan duplik masing-masing tanggal 23 November 2023;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai replik dan duplik kedua belah pihak sebagaimana termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang, untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa dipersidangan Pemohon untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut (bukti awal yang diajukan oleh Pemohon diajukan juga pada bukti pokok perkara);

1. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 01, Agustus 2023, Nomor : 23.1241/VIII/BANI/LN, Hal: Penyampaian copy putusan BANI dalam

Halaman 192 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- perkara Nomor: 45055/VII/ARB-BANI/2022 antara Ny. Lena sebagai Pemohon I, PT. Budi Prawira sebagai Pemohon II, Eddy Yusuf sebagai Pemohon III, Rachmah Ismael sebagai Pemohon IV, Ir. Handy Effendy Halim sebagai Pemohon V, Ir. H. Iwa Katiwa sebagai Pemohon VI, PT. Fem Pelare sebagai Pemohon VII, Mark Belfis Wicaksono Harsono sebagai Pemohon VIII, Dr. Sonar Soni Panigoro sebagai Pemohon IX, Farilda Rachmi sebagai Pemohon X, dan Effendhy sebagai Pemohon XI melawan PT. HK Realtindo sebagai Termohon I, PT. Utama Karya (Persero) sebagai Termohon II, dan PT. Kosala Agung Metropolitan sebagai Termohon III dan Putusan dalam perkara Nomor : 45055/VI/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023, yang ditandai P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase Nomor : 2/ARB/PDT/VIII/2023, yang ditandai P-2;
  3. Fotocopy dari print out bukti atas pendaftaran perkara no. 524/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim., yang ditandai P-3A;
  4. Fotocopy dari print out bukti atas relaas panggilan sidang perkara no. 524/Pdt.G/2023/PN Jkt. Tim., yang ditandai P-3B;
  5. Fotocopy sesuai dengan asli RI Law No.30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution (Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa), yang ditandai P-4;
  6. Fotocopy sesuai dengan asli Kaidah-kaidah Hukum Yurisprudensi Norma-Norma Baru Dalam Hukum Kasus, karangan Dr. H. M. Fauzan, S.H., M.H., yang ditandai P-5;
  7. Fotocopy sesuai dengan asli Hukum Acara Perdata. Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, karangan M. Yahya Harahap, S.H., yang ditandai P-6;
  8. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Kerjasama, tanggal 03 April 2009, Nomor : 05, yang ditandai P-7A;
  9. Fotocopy dari fotocopy Akta Kuasa, tanggal 03 April 2009, Nomor : 06, yang ditandai P-7B;
  10. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Kerjasama No. : 1552/SPERJ/27, tanggal 29 September 2010, yang ditandai P-8;
  11. Fotocopy sesuai dengan asli Kuasa Nomor : 111, tanggal 29 Desember 2010, yang ditandai P-9;
  12. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 691, yang ditandai P-10;

Halaman 193 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

13. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012, atas nama Lena, yang ditandai P-11A;
14. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012, nama : PT. Budi Prawira, yang ditandai P-11B;
15. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012, Nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-11C;
16. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013, nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-11D;
17. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 135/DU/Ryn./PPJB.44/X/2014, nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-11E;
18. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.158/HKR.DU/Arg/Perj.19/II/2011, nama Rachmah Ismael, yang ditandai P-11F;
19. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012, nama Ir. Handy Effendy Halim, yang ditandai P-11G;
20. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.264/HKR.DU/Arg/Perj.45/V/2011, nama Ir. H. Iwa Kartiwa, yang ditandai P-11H;
21. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014, nama PT. FEM Pelare, yang ditandai P-11I;
22. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013, nama Mark Belfis Wicaksono Harsono, yang ditandai P-11J;
23. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013, nama Dr. R. Sonar Soni Panigoro, yang ditandai P-11K;
24. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011, nama Farilda Rachmi, yang ditandai P-11L;
25. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013, nama Effendhy, yang ditandai P-11M;

Halaman 194 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

26. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013, nama Effendhy, yang ditandai P-11N;
27. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit, Nomor : 729/HKR-HT/IV/Ryn./2013, atas nama Lena, tanggal 10 April 2013, yang ditandai P-12A;
28. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 29 September 2023, 064/BM/HT/IX/23, Perihal : Surat Penagihan IPL, yang ditandai P-12B;
29. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit, Nomor : 693/HKR-HT/Ryn./II/2013, tanggal 27 Maret 2013, atas nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-12C;
30. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit, Nomor : 832/HKR-HT/Ryn./VI/2013, tanggal 14 Juni 2013, atas nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-12D;
31. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit, Nomor : 572/HKR-HT/Ryn./II/2013, tanggal 04 Februari 2013, atas nama Rachmah Ismael, yang ditandai P-12E;
32. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit Nomor : 748/HKR-HT/IV/Ryn./2013, tanggal 19 April 2013, atas nama Handy Effendy, yang ditandai P-12F;
33. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit Nomor : 838/HKR-HT/Ryn./VI/2013, tanggal 17 April 2013, atas nama Ir. Iwa Katiwa, yang ditandai P-12G;
34. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit Nomor : 843/HKR-HT/Ryn./VI/2013, tanggal 21 Juni 2013, atas nama Dr. R. Sonar Soni Panigoro, yang ditandai P-12H;
35. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit Nomor : 913/HKR-HT/Ryn./VII/2013, tanggal 24 Juli 2013, atas nama Farilda Rachmi, yang ditandai P-12I;
36. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit Nomor : 102/HKR-HT/Ryn./VIII/2013, tanggal 15 Agustus 2013, atas nama Effendhy, yang ditandai P-12J;
37. Fotocopy sesuai dengan asli Berita Acara Serah Terima Unit Nomor : 103/HKR-HT/Ryn./VIII/2013, tanggal 15 Agustus 2013, atas nama Effendhy, yang ditandai P-12K;
38. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.143/HKR-DU/Anr/Perj.21/II/2011, nama Lena, yang ditandai P-12L;

Halaman 195 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

39. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012, nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-12M;
40. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.558/HKR.DU/Ryn./Perj.74/VI/2013, nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-12N;
41. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.135/HKR.DU/Ryn./Perj.44/VI/2014, nama Eddy Yusuf, yang ditandai P-12O;
42. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.159/HKR.DU/Ryn./Perj.20/II/2011, nama Rachmah Ismael, yang ditandai P-12P;
43. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.508/HKR.DU/Ryn./Perj.92/VII/2012, nama Ir. Handy Effendy Halim, yang ditandai P-12Q;
44. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.305/HKR.DU/Ryn./Perj.041/IV/2013, nama Ir. Iwa Katiwa, yang ditandai P-12R;
45. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014, nama PT. FEM Pelare, yang ditandai P-12S;
46. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013, nama Mark Belfis Wicaksono Harsono, yang ditandai P-12T;
47. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013, nama Dr. R. Sonar Soni Panigoro, yang ditandai P-12U;
48. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.161/HKR.DU/Ryn./Perj.22/VI/2011, nama Farilda Rachmi, yang ditandai P-12V;
49. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VI/2013, nama Effendhy, yang ditandai P-12W;
50. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengelolaan Rumah Susun Hunian (Rental Agreement) No.865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013, nama Effendhy, yang ditandai P-12X;
51. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 17 September 2015, Nomor : 11/IX/2015, Perihal : Permohonan Pengesahan Pertelaan dan Akta

Halaman 196 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Pemisahan Rumah Susun komersial Campuran The H Tower, yang ditandai P-13;
52. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 30 April 2021, Perihal : Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower, yang ditandai P-14;
53. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN JKT. SEL, tanggal 1 Desember 2022, yang ditandai P-15A;
54. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 310/PDT/2023/PT DKI, tanggal 29 Mei 2023, yang ditandai P-15B;
55. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 15/PUU-XII/2014, tanggal 11 November 2014, yang ditandai P-16A;
56. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 145/Pdt.Sus-Arb/2017/PN Smr, tanggal 15 Maret 2018, yang ditandai P-16B;
57. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 807 B/Pdt.Sus-Arb/2016, tanggal 21 September 2016, yang ditandai P-16C;
58. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 586 K/Pdt.Sus/2012, tanggal 24 Oktober 2012, yang ditandai P-16D;
59. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 441 B/Pdt.Sus-Arb/2018, tanggal 28 Juni 2018, yang ditandai P-17A;
60. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor : 03/Arb.Btl.2005, tanggal 17 Mei 2006, yang ditandai P-17B;
61. Fotocopy dari fotocopy Uncitral Model Law On International Commercial Arbitration, yang ditandai P-18;
62. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 2430 K/PDT/2013, tanggal 12 Februari 2014, yang ditandai P-19;
63. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor : 754/Pdt.Arb/2019/PN.Jkt.Sel., tanggal 17 Desember 2019, yang ditandai P-20A;
64. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 102/Pdt.G/Arbitrase/2021/PN Jkt.Pst., tanggal 31 Mei 2021, yang ditandai P-20B;
65. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 173/Pdt.Sus-BANI/2019/PN Jkt.Utr, tanggal 03 Desember 2019, yang ditandai P-21A;
66. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 739 B/Pdt.Sus-Arb/2020, tanggal 29 Juli 2020, yang ditandai P-21B;
67. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 19 Januari 2023, Perihal Eksepsi dan Jawaban Termohon I Dalam Perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022, yang ditandai P-22;
68. Fotocopy dari fotocopy Jurnal Artikel Ilmiah yang ditulis oleh Harifin A. Tumpa, berjudul Penerapan Konsep Rechtsvinding dan Rechtsschepping oleh Haki dalam memutus suatu perkara, yang ditandai P-23;

Halaman 197 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor : 439/Pdt.G/2017/PN.Sby, tanggal 28 Maret 2018, yang ditandai P-24;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Pemohon juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dipersidangan sebagai berikut;

1. Saksi Ryan Martha Nugraha, dibawah sumpah;

- bahwa saksi pernah bekerja sebagai karyawan pada Penggugat sebagai Asisten Manager Corp Legal, akan tetapi saat ini saksi sudah tidak bekerja lagi pada Penggugat sejak bulan Februari 2023;
- bahwa saksi mengetahui latar belakang mengenai permasalahan dalam perkara a quo, dimana pada awalnya dibuat perjanjian kerjasama no. 05 antara PT. Utama Karya dengan Turut Termohon II, namun karena PT. Utama Karya terpusat dalam hal konstruksi, maka dalam hal ini diberikan kepada Pemohon yang lebih terpusat pada developer, pengelolaan dan penjualan asset. Lebih lanjut, Pemohon memperoleh surat kuasa dari Turut Termohon II, namun Turut Termohon II justru tidak dilibatkan menjadi pihak dalam perkara a quo di Arbitrase;
- bahwa segala perbuatan yang dilakukan oleh Pemohon mengacu pada akta kuasa no. 111;
- bahwa obyek tanah yang dipersengketakan berada di Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C-20 Blok X-10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan. Alas hak dari obyek tanah adalah SHGB dalam dan perijinan atas nama Turut Termohon II. Pemohon hanya menjalankan tugas sebagaimana di atur dalam Akta Kuasa No. 111, tanggal 29 Desember 2010 dan mengenai proses pertelaan PPJB menjadi AJB dan penerbitan sertipikat di BPN terunda karena terdapat beberapa dokumen yang tidak diserahkan oleh Turut Termohon II kepada BPN;
- bahwa keterkaitan Pemohon dengan Turut Termohon II terdapat pada Akta Kuasa No.111, tanggal 29 Desember 2010, perjanjian kerjasama No. 05, tanggal 03 April 2009, perjanjian kerjasama No. 1552/SPERJ/27, tanggal 29 September 2019;
- bahwa mengenai PPJB, saksi mengetahui isi dari PPJB dan saksi mengetahui PPJB para pembeli ditandatangani oleh Pemohon dan pembeli, Pemohon dalam hal ini menandatangani PPJB untuk dan atas nama Turut Termohon II;
- bahwa posisi Pemohon dalam PPJB selaku kuasa dari Turut Termohon II, hal tersebut tercantum dalam recitals;

Halaman 198 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa PPJB dapat ditingkatkan menjadi AJB setelah rumah susun telah selesai dibangun seluruhnya, pihak kedua telah membayar lunas harga pembelian, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pihak pertama telah diterbitkan dan pihak kedua membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat dan biaya lainnya;
- bahwa berkaitan dengan AJB, Pemohon belum dapat meningkatkan PPJB menjadi AJB, karena proses pertelaan masih terhambat. Pemohon sudah mengajukan permohonan proses pertelaan namun Turut Termohon II telah mengajukan penundaan proses pertelaan atas SHGB, oleh karena hal tersebut PPJB belum dapat ditingkatkan menjadi AJB, karena SHMRSHS belum selesai;
- bahwa karena tindakan dari Turut Termohon II yang telah menunda proses pertelaan tersebut dengan mengirimkan surat kepada BPN, sehingga mengakibatkan PPJB para pembeli tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB;
- bahwa Pemohon sudah melakukan serah terima unit gedung kepada pembeli dalam hal ini Termohon II sampai dengan Termohon XII dan pembeli telah menerima manfaat dari unit-unit gedung tersebut;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Pemohon dan Turut Termohon I membenarkannya, sedangkan Termohon I dan Turut Termohon II menyatakan keberatan karena saksi pernah bekerja pada Pemohon, Termohon II sampai dengan Termohon XII membenarkan telah menerima unit tersebut dan selanjutnya para pihak menyatakan akan enanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Herlyna Taurusia, tanpa disumpah;

- bahwa saksi bekerja sebagai karyawan pada Penggugat dibagian Tenant Relation;
- bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara a quo, dimana Pemohon memperoleh surat kuasa dari Turut Termohon II kepada Pemohon, akan tetapi Turut Termohon II tidak dilibatkan dalam perkara di Arbitrase;
- bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Pemohon dalam perkara a quo merujuk pada akta kuasa no. 111;
- bahwa obyek tanah yang dipersengketakan berada di Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C-20 Blok X-10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan. Alas hak dari obyek tanah adalah SHGB dalam dan perijinan atas nama Turut Termohon II. Pemohon hanya menjalankan tugas sebagaimana di atur dalam Akta Kuasa No. 111, tanggal 29 Desember 2010 dan mengenai proses pertelaan PPJB menjadi AJB dan penerbitan sertifikat di

Halaman 199 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

BPN terunda karena terdapat beberapa dokumen yang tidak diserahkan oleh Turut Termohon II kepada BPN;

- bahwa keterkaitan Pemohon dengan Turut Termohon II terdapat pada Akta Kuasa No.111, tanggal 29 Desember 2010, perjanjian kerjasama No. 05, tanggal 03 April 2009, perjanjian kerjasama No. 1552/SPERJ/27, tanggal 29 September 2019;
- bahwa mengenai PPJB, saksi mengetahui isi dari PPJB dan saksi mengetahui PPJB para pembeli ditandatangani oleh Pemohon dan pembeli, Pemohon dalam hal ini menandatangani PPJB untuk dan atas nama Turut Termohon II;
- bahwa posisi Pemohon dalam PPJB selaku kuasa dari Turut Termohon II, hal tersebut tercantum dalam recitals;
- bahwa PPJB dapat ditingkatkan menjadi AJB setelah rumah susun telah selesai dibangun seluruhnya, pihak kedua telah membayar lunas harga pembelian, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pihak pertama telah diterbitkan dan pihak kedua membayar biaya akta jual beli dan biaya balik nama sertifikat dan biaya lainnya;
- bahwa berkaitan dengan AJB, Pemohon belum dapat meningkatkan PPJB menjadi AJB, karena proses pertelaan masih terhambat. Pemohon sudah mengajukan permohonan proses pertelaan namun Turut Termohon II telah mengajukan penundaan proses pertelaan atas SHGB, oleh karena hal tersebut PPJB belum dapat ditingkatkan menjadi AJB, karena SHMRSHS belum selesai;
- bahwa karena tindakan dari Turut Termohon II yang telah menunda proses pertelaan tersebut dengan mengirimkan surat kepada BPN, sehingga mengakibatkan PPJB para pembeli tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB;
- bahwa Pemohon sudah melakukan serah terima unit gedung kepada pembeli dalam hal ini Termohon II sampai dengan Termohon XII dan pembeli telah menerima manfaat dari unit-unit gedung tersebut;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Pemohon dan Turut Termohon I membenarkannya, sedangkan Termohon I dan Turut Termohon II menyatakan keberatan karena saksi bekerja pada Pemohon, Termohon II sampai dengan Termohon XII membenarkan telah menerima unit tersebut dan selanjutnya para pihak menyatakan akan enanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Pemohon juga telah mengajukan Ahli yang memberikan keterangan sebagai berikut;

Ahli Dr. Selamat Lumban Gaol, S.H., M.Kn., dibawah janji;

Halaman 200 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

- bahwa Arbitrase adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan, kalau sudah melalui proses arbitrase dan ada pihak yang merasa tidak puas atau dirugikan terhadap arbitrase, dapat mengajukan upaya pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam pasal 70, 71 dan 72 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- bahwa syarat formil pembatalan arbitrase yaitu putusan arbitrase yang dimohonkan pembatalan telah didaftarkan di Kepaniteraan pengadilan negeri dimana Pemohon berdomisili yang merupakan wilayah hukum dari pengadilan negeri tersebut;
- bahwa dalam pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menurut Ahli terdapat 5(lima) alasan materil pembatalan putusan arbitrase yaitu dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan perkara arbitrase palsu jadi ada bukti yang diajukan sebagai dasar pertimbangan putusan itu palsu, kedua surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan arbitrase setelah putusan arbitrase dijatuhkan dinyatakan palsu, setelah putusan arbitrase diambil ditemukan dokumen yang disembunyikan oleh pihak lawan, dokumen arbitrase diambil dihasilkan dari tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa atas putusan arbitrase, yurisprudensi maupun doktrin;
- bahwa pembatalan putusan arbitrase dapat dilihat perluasan dari pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jadi tidak hanya tergantung pada pasal tersebut;
- bahwa tipu muslihat dibedakan menjadi 2(dua) yaitu pertama adalah pidana itu berkaitan dengan perbuatan yang dilakukan dan telah diputus bersalah, tetapi konteks perdata tipu muslihat adalah berdasarkan etika tidak baik dari para pihak yang terlibat dalam pemeriksaan arbitrase, kalau ditanya apakah perlu adanya putusan pengadilan sepanjang pidananya jawabnya ya, tetapi kalau perdatanya dapat bersamaan dengan permohonan pembatalannya;
- bahwa penjelasan pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh Mahkamah Konstitusi dengan putusan Nomor 15/PUU-XII/2014, tanggal 11 November 2014;
- bahwa ada beberapa hal yang harus diingat, pertama berkaitan dengan pemberian kuasa ketika dalam kenyataannya perbuatan itu diwakili oleh penerima kuasa, sehingga semua konsekuensi hukum itu ditanggung oleh pemberi kuasa. Jika konsumen dengan kuasa misalnya ditarik sebagai pihak, berarti sudah lengkap dan permohonan arbitrasenya lengkap, hal ini perlu

Halaman 201 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

pembuktian dan juga untuk mempermudah eksekusi jika putusan arbitrasenya tidak ada permohonan pembatalan;

- bahwa surat kuasa diatur dalam buku 3 KUHPerdata sifatnya aanvulen rechts artinya pemberian surat kuasa ditentukan pertama bebas jangka waktunya, kedua jika telah selesai perbuatan yang dikuasakan, maka selesailah kuasa tersebut, akan tetapi jika para pihak sepakat menentukan untuk mengesampingkan ketentuan dalam buku 3 KUHPerdata ini, maka ketentuan tersebut tidaklah berlaku;
- bahwa hakekat pemberi kuasa selalu teikat, kalau pemberian kuasa dalam konteks kontraktual penerima kuasa, ketika ia masuk dalam pelaksanaan hukum acara selalu harus ikut pemberi kuasanya walaupun penerima kuasa dijadikan subyek acara tetapi pemberi kuasa tidak boleh lepas berkaitan dengan pembuktian dan kemudahan pelaksanaan eksekusi;
- bahwa ada penyelesaian sengketa diantara penerima kuasa dan pemberi kuasa, maka harus dibuktikan terlebih dahulu apakah penerima kuasa telah bertindak melampaui kewenangan yang diberikan dalam surat kuasa atau tidak;
- bahwa persidangan diperadilan umum menganut asas terbuka untuk umum, kecuali ditentukan khusus misalnya perkara perceraian, maka persidangan bersifat tertutup, akan tetapi putusannya haruslah terbuka untuk umum;
- bahwa Majelis Arbitrase berpedoman pada hukum arbitrase dimana hkum ini bersifat khusus dan jika tidak diatur, maka berpedoman pada ketentuan umum misalnya HIR, Yurisprudensi ;
- bahwa Majelis Arbitrase dilarang untuk mengeluarkan suatu pihak yang dijadikan pihak dalam perkara arbitrase, kecuali ada kesepakatan antara para pihak untuk mengeluarkan pihak tersebut, jika tidak ada persetujuan, maka Majelis Arbitrase tidak dapat mengeluarkan pihak tersebut;
- bahwa jika Majelis Arbitrase mengeluarkan suatu pihak dalam perkara Arbitrase, maka hal tersebut telah melanggar hukum acara dan tata tertib beracara;
- bahwa berkaitan dengan putusan ex aequo et bono terdapat 2(dua) acuan, pertama undang-undang arbitrase dimana disebutkan dalam pasal 56 ayat (1) undang-undang arbitse bahwa arbiter atau majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan, dalam hal ini pihak dapat melakukan perjanjian untuk menentukan bahwa arbiter dalam memutus perkara wajib berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan (ex aequo et bono). Pasal 16 Peraturan dan Prosedur Arbitrase tahun 2022 ayat (3) disebutkan terhadap ex

Halaman 202 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

aequo et bono, majelis arbitrase dapat menerapkan kewenangan yang bersifat komposibel atau memutuskan secara ex aequo et bono jika para pihak sepakat, tetapi jika salah satu pihak berkeberatan, maka tidak boleh menggunakan ex aequo et bono;

- bahwa jika majelis arbitrase tetap memutus perkara dengan ex aequo et bono dan tidak mempertimbangkan keberatan dari pihak yang keberatan, maka putusan arbitrase tersebut merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 56 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Peraturan dan Prosedur BANI tahun 2022;
- bahwa pengadilan negeri yang memeriksa permohonan pembatalan putusan arbitrase dapat memeriksa pokok perkara sebagaimana putusan-putusan dari beberapa pengadilan negeri diantaranya putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tidak ada ketentuan yang melarang pengadilan negeri untuk tidak memeriksa pokok perkara;
- bahwa ketentuan pasal 2 dan pasal 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, tidak mengatur tentang pengadilan negeri tidak boleh memeriksa pokok perkara dalam memeriksa permohonan pembatalan putusan arbitrase, akan tetapi ketentuan tersebut mengatur tentang pemeriksaan perkara antara para pihak yang telah membuat perjanjian untuk menyelesaikan perkaranya melalui arbitrase, maka perkara tersebut haruslah ditangani di arbitrase bukan dipengadilan negeri;
- bahwa PPJB dan SHMRS diatur dalam undang-undang rumah susun tahun 2011, Peraturan Pemerintah No.24, Peraturan Pemerintah No.13 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah No.15 tahun 2021, tentang Pemberian atas Tanah Rumah Susun, dimana terhadap aturan tersebut dalam hal jual beli harus ada PPJB kemudian PPJB itu penyelesaian sengketa adalah arbitrase, jika PPJB tersebut dalam konteks hukum perdata itu perjanjian bersyarat harus ada prestasi dan kontras prestasi dan disitu ada hak konsumen sebagai pihak pembeli kemudian ada syarat kedua mengenai waktu, tetapi jika tidak diatur waktunya kapan AJB baru dapat dilakukan kalau memang sudah ada SHM induk, kemudian SHM induk nanti dipecah dan sebelum dipecah menjadi satuan atau masing-masing unit, kalau tidak ada ketentuan waktu, tetapi hanya syarat sampai belum terbit sertifikat induknya lalu dinilai telah melakukan wanprestasi, berarti ada syarat yang tidak dipenuhi;
- bahwa seorang arbiter atau majelis arbiter yang diminta untuk menjadi arbiter untuk menangani perkara di BANI dan setelah dicek ternyata kantor arbiter tersebut pernah terlibat dalam permasalahan dengan salah satu pihak,

Halaman 203 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga arbiter tersebut mundur sebagai arbiter, meskipun tidak ada konflik kepentingan secara langsung dengan arbiter tersebut;

- bahwa seorang arbiter yang pernah terlibat konflik kepentingan secara langsung dengan salah satu pihak, maka arbiter tersebut harus mengundurkan diri, jika tidak nanti arbiter tersebut dalam memutus perkara dapat memihak pihak tersebut dan hal tersebut dapat menjadikan putusan dari arbitrase tersebut batal;
- bahwa tenggang waktu mengidangkan perkara permohonan pembatalan putusan arbitrase adalah 30(tiga puluh) hari dan hal tersebut dihitung sejak para pihak lengkap dan 30(tiga puluh) hari tersebut menurut ahli persidangannya adalah sebanyak 30(tiga puluh) kali persidangan;
- bahwa suatu tipu muslihat ada 2(dua) ranah hukum yaitu pidana dan hal tersebut harus dibuktikan melalui putusan pengadilan dan ranah perdata berkaitan dengan itikad tidak baik dari salah satu pihak dan yang menilainya adalah Majelis Hakim;
- bahwa jika terdapat putusan terhadap suatu perkara yang disidangkan di pengadilan negeri dan arbitrase, maka jika di pengadilan negeri dimenangkan dan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan perkara tersebut diputus terlebih dahulu dari arbitrase, sedangkan di arbitrase dikalahkan, maka putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap yang dijadikan dasar dan seharusnya putusan arbitrase mempertimbangkan putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Termohon I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut;

1. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 nama Lena, yang ditandai TI-1A;
2. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.178/HKR.DU/Ryn./Perj.169/XII/2012, nama : PT. Budi Prawira, yang ditandai TI-1B;
3. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.792/HKR.DU/Ryn./Perj.134/X/2012, Nama Eddy Yusuf, yang ditandai TI-1C;
4. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.135/HKR.DU/Ryn./PPJB.44/X/2014, Nama Eddy Yusuf, yang ditandai TI-1D

Halaman 204 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.158/HKR.DU/Arg/Perj.19/II/2011, nama Rachmah Ismael, yang ditandai TI-1E;
6. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.508/HKR.DU/Ryn/Perj.92/VII/2012, nama Ir. Handy Effendy Halim, yang ditandai TI-1F;
7. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.305/HKR.DU/Ryn./Perj.041/IV/2013, nama Ir. H. Iwa Kartiwa, yang ditandai TI-1G;
8. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.048/HKR.DU/Ryn./Perj.24/II/2014, nama PT. FEM Pelare, yang ditandai TI-1H;
9. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1109/HKR.DU/Ryn./Perj.139/X/2013, nama Mark Belfis Wicaksono Harsono, yang ditandai TI-1I;
10. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.262/HKR.DU/Ryn./Perj.036/III/2013, nama Dr. R. Sonar Soni Panigoro, yang ditandai TI-1J;
11. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.161/HKR.DU/Arg/Perj.22/II/2011, nama Farilda Rachmi, yang ditandai TI-1K;
12. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.864/HKR.DU/Ryn./Perj.98/VII/2013, nama Effendhy, yang ditandai TI-1L;
13. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.865/HKR.DU/Ryn./Perj.99/VII/2013, nama Effendhy, yang ditandai TI-1M;
14. Fotocopy sesuai dengan asli Putusan Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023, yang ditandai TI-2;
15. Fotocopy dari fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang ditandai TI-3A;
16. Fotocopy dari fotocopy Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1918 KUHPerdata, yang ditandai TI-3B;
17. Fotocopy dari fotocopy Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022, yang ditandai TI-3C;
18. Fotocopy dari fotocopy Putusan No.751/Pdt.G/2016/PN JKT.Sel, tanggal 15 Juni 2017, yang ditandai TI-4;

Halaman 205 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

19. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 663 B/Pdt.Sus-Arbt/2014, tanggal 23 Desember 2014, yang ditandai TI-5A;
20. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 529 B/Pdt.Sus-Arbt/2014, tanggal 18 November 2014, yang ditandai TI-5B;
21. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 13 B/Pdt.Sus-Arbt/2014, tanggal 8 Juli 2015, yang ditandai TI-5C;
22. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 661 B/Pdt.Sus-Arbt/2014, tanggal 25 Mei 2015, yang ditandai TI-5D;
23. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 47 B/Pdt.Sus-Arbt/2015, tanggal 11 Maret 2015, yang ditandai TI-5E;
24. Fotocopy dari fotocopy Putusan No.109 K/PDT.SUS/2010, tanggal 24 Februari 2010, yang ditandai TI-5F;
25. Fotocopy dari fotocopy Putusan No.729 K/Pdt.Sus/2008, tanggal 30 Maret 2009, yang ditandai TI-6A;
26. Fotocopy dari fotocopy Putusan No.268 K/Pdt.Sus/2012, tanggal 25 Mei 2012, yang ditandai TI-6B;
27. Fotocopy dari fotocopy Putusan No. 146 K/Pdt.Sus/2012, tanggal 23 Mei 2012, yang ditandai TI-6C;
28. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 200/PDT.Sus.Arbt/2019/PN.Jkt.Tim, tanggal 23 Juli 2019, yang ditandai TI-6D;
29. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 427/Pdt.Sus-Arbt/2021/PN Jkt.Sel, tanggal 30 Juni 2021, yang ditandai TI-6E;
30. Fotocopy dari fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012, tanggal 12 September 2012, yang ditandai TI-6F;
31. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor : 583/Pdt.Arb/2017/PN Jkt.Pst, tanggal 18 Desember 2017, yang ditandai TI-7A;
32. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 504/Pdt.G.Arb/2017/PN.Jkt.Sel, tanggal 28 September 2017, yang ditandai TI-7B;
33. Fotocopy dari fotocopy Putusan No. 244/PDT.G.ARB/2017/PN.JKT/SEL, tanggal 22 Agustus 2017, yang ditandai TI-7C;
34. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor : 287/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 19 Agustus 2019, yang ditandai TI-8;
35. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 1203 B/Pdt.Sus-Arbt/2022, tanggal 9 Agustus 2022, yang ditandai TI-9A;
36. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 460/Pdt.Sus-Arbt/2020, tanggal 12 Mei 2020, yang ditandai TI-9B;
37. Fotocopy dari fotocopy Putusan Nomor 470 B/Pdt.Sus-Arbt/2022, tanggal 14 April 2022, yang ditandai TI-9C;

Halaman 206 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Termohon I tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Termohon II sampai dengan Termohon XII telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut;

1. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Budi Prawira, tanggal 16 Mei 2012, Nomor 11, yang ditandai T.II s/d T.XII-1.a;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-28187.AH.01.01.Tahun 2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 25 Mei 2012, yang ditandai T.II s/d T.XII-1.b;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Akta tanggal 24 Maret 2023, Nomor : 20, Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Budi Prawira, yang ditandai T.II s/d T.XII-1.c;
4. Fotocopy sesuai dengan asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0018230.AH.01.02.tahun 2023, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Budi Prawira, tanggal 27 Maret 2023, yang ditandai T.II s/d T.XII-1.d;
5. Fotocopy sesuai dengan asli Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0018230.AH.01.02.Tahun 2023, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Budi Prawira, tanggal 27 Maret 2023, yang ditandai T.II s/d T.XII-1.e;
6. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. FEM Pelare, tanggal 13 April 2012, Nomor : 17, yang ditandai T.II s/d T.XII-2.a;
7. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT FEM Pelare, tanggal 21 Desember 2016, Nomor 07, yang ditandai T.II s/d T.XII-2.b;
8. Fotocopy sesuai dengan asli keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0001295.AH.01.02.Tahun 2017, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT FEM Pelare, tanggal 18 Januari 2017, yang ditandai T.II s/d T.XII-2.c;
9. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 16 Desember 2022, Nomor : AHU-AH.01.09.0087588, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT FEM Pelare, yang ditandai T.II s/d T.XII-2d;
10. Fotocopy sesuai dengan asli Lampiran Keputusan Meteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0001295.AH.01.02.Tahun 2017, Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT FEM Pelare, tanggal 18 Januari 2017, yang ditandai T.II s/d T.XII-2.e;

Halaman 207 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan PT FEM Pelare Nomor : 372, Tanggal : 16 Desember 2022, yang ditandai T.II s/d T.XII-2.f;
12. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 02 September 2022, Nomor : 22.1818/IX/BANI/AT-In, yang ditandai T.II s/d T.XII-3;
13. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 27 September 2022, Nomor : 22.1979/IX/BANI/EDP-Ln, yang ditandai T.II s/d T.XII-4;
14. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 24 Oktober 2022, Nomor : 22.2173/X/BANI/WD-In, yang ditandai T.II s/d T.XII-5;
15. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 09 November 2022, Nomor : 22.2302/XI/BANI/AWR-Ln, yang ditandai T.II s/d T.XII-6;
16. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 15 November 2022, Nomor : 22.2358/XI/BANI/AWR-Edp-Ln, yang ditandai T.II s/d T.XII-7;
17. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 06 Desember 2022, Nomor : 22.2475/XII/BANI/WD-Ln, yang ditandai T.II s/d T.XII-8;
18. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 08 Desember 2022, Nomor : 22.2507/XII/BANI/AWR-Ln, yang ditandai T.II s/d T.XII-9;
19. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 28 Desember 2022, Nomor : 22.2664/XII/BANI/WD-Ln, yang ditandai T.II s/d T.XII-10;
20. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 01 Agustus 2023, Nomor : 23.124/VIII/BANI/LN, yang ditandai T.II s/d T.XII-11;
21. Fotocopy sesuai dengan asli Putusan Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023, yang ditandai T.II s/d T.XII-12;
22. Fotocopy sesuai dengan asli surat tanggal 14 Agustus 2023, Nomor : 23.1294a/VIII/BANI/LN, yang ditandai T.II s/d T.XII-13;

Menimbang bahwa Termohon II sampai dengan Termohon XII tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Termohon I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut;

1. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kerjasama, tanggal 03 April 2009, Nomor : 05, yang ditandai TTI-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa, tanggal 03 April 2009, Nomor : 06, yang ditandai TTI-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.691, yang ditandai TTI-3;

Halaman 208 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

4. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 17 september 2015, Nomor : 11/IX/2015, Perihal : Permohonan Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun Komersial Campuran The H Tower, yang ditandai TTI-4;
5. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 30 April 2021, No.Ref : 090/MRP-KAM-BPN/1528/IV/2021, Perihal : Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower, yang ditandai TTI-5;
6. Fotocopy sesuai dengan asli Putusan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN JKT. SEL, tanggal 1 Desember 2022, yang ditandai TTI-6;
7. Fotocopy dari print out Putusan Nomor 310/PDT/2023/PT DKI, tanggal 29 Mei 2023, yang ditandai TTI-7;

Menimbang bahwa Turut Termohon I tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Termohon II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai secukupnya sebagai berikut;

1. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kerjasama, Tanggal 03 April 2009, Nomor : 05, yang ditandai TT2-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Kuasa, Tanggal 03 April 2009, Nomor 06, yang ditandai TT2-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Kuasa Nomor : 111, tanggal 29 Desember 2010, yang ditandai TT2-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.143/HKR.DU/Anr/Perj.21/II/2012 Nama Lena, yang ditandai TT2-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Penolakan dan Eksepsi PT Kosala Agung Metropolitan dalam Permohonan Penyelesaian Wanprestasi Register Perkara Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 5 Agustus 2022, yang ditandai TT2-5;
6. Fotocopy dari fotocopy surat tanggal 22 Agustus 2022, No.Ref. : 220/MRP-KAM/1557/VIII/2022, Perihal : Penegasan Penolakan PT Kosala Agung Metropolitan atas Perkara Arbitrase 45055/VII/ARB-BANI/2022, yang ditandai TT2-6;
7. Fotocopy dari fotocopy screenshot informasi detail perkara Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.BDG pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Bandung, yang ditandai TT2-7;
8. Fotocopy dari print out screenshot Direktori Putusan Mahkamah Agung Repulbil Indonesia Nomor 2430 K/PDT/2013, tanggal 12 Februari 2014, yang ditandai TT2-8;

Halaman 209 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari print out Putusan Nomor 2430 K/PDT/2013, tanggal 12 Februari 2014, yang ditandai TT2-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012, tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang ditandai TT2-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang ditandai TT2-11;

Menimbang bahwa Turut Termohon II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa dipersidangan, para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 11 Desember 2023;

Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya, Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II tersebut, Pemohon telah mengajukan tanggapan sebagaimana tersebut dalam repliknya;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili dari Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II, oleh Majelis Hakim telah diputus tanggal 27 November 2023 dengan amar putusan sebagai berikut;

### MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili dari Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang untuk mengadili perkara Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggukkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa selain eksepsi kewenangan mengadili dari Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II tersebut, Termohon I,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II juga telah mengajukan eksepsi lainnya sebagaimana tersebut dalam jawabannya;

Menimbang bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, tidak mengatur tentang eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim dalam memutus eksepsi ini berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku yaitu HIR;

Menimbang bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi (tangkisan) dikenal 2 macam yakni eksepsi prosesual dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam pasal 133 HIR dan pasal 134 HIR. Apabila materi eksepsi diluar ketentuan tersebut maka berdasarkan pasal 136 HIR, akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Termohon I telah mengajukan eksepsi Obscuur libel yaitu Pemohon tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan pembatalan putusan BANI dalam perkara a quo karena memilih peraturan prosedur BANI sebagi hukum acara penyelesaian sengketa maka yang bersangkutan telah melepaskan haknya untuk membatalkan putusan BANI tersebut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Termohon I tersebut di atas, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 72 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah menentukan bahwa Pemohon dalam perkara ini mempunyai legal standing untuk dapat mengajukan pembatalan putusan Arbitrase dalam perkara a quo, dengan demikian eksepsi Termohon I tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Termohon II sampai dengan Termohon XII telah mengajukan eksepsi lainnya yaitu Eksepsi Proses pemeriksaan perkara permohonan pembatalan putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melampaui waktu 30(tiga puluh hari);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pasal 72 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa permohonan pembatalan putusan Arbitrase harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mengatur tentang putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan

Halaman 211 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-2, berupa Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase Nomor : 2/ARB/PDT/VIII/2022, tanggal 25 Agustus 2023, dimana putusan Arbitrase Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023, telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim mempergunakan aturan sebagaimana ditentukan dalam HIR dalam melakukan panggilan terhadap para pihak dan dalam hal ini terhitung hari kerja;

Menimbang bahwa oleh Pemohon telah diajukan permohonan dan telah didaftarkan permohonan pembatalan terhadap putusan Arbitrase tersebut dengan perkara Nomor **524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim** dan oleh Majelis Hakim telah ditetapkan persidangan pertama tanggal 23 Oktober 2023, akan tetapi karena para pihak tidak lengkap kemudian dilakukan panggilan dan dilakukan persidangan tanggal 6 November 2023 dan para pihak telah hadir lengkap, sehingga persidangan mulai dihitung sejak para pihak hadir lengkap yaitu tanggal 6 November 2023, sehingga jika jangka waktu 30(tiga puluh hari) dalam hal ini hari merupakan hari kerja, terhitung sejak tanggal 6 November 2023 adalah tanggal 18 Desember 2023;

Menimbang bahwa dipersidangan, Ahli yang diajukan oleh Pemohon antara lain menguraikan Ahli berpendapat persidangan 30(tiga puluh) hari adalah dihitung 30(tiga puluh) kali persidangan;

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Turut Termohon II juga telah mengajukan eksepsi lainnya yaitu permohonan salah pihak (error in persona);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Turut Termohon II dalam eksepsinya menguraikan Pemohon salah menempatkan Turut Termohon II dalam perkara a quo karena Turut Termohon II tidak pernah menandatangani PPJB HKR-Pembeli, meskipun Pemohon merupakan kuasa dari Turut Termohon II dan Turut Termohon II tidak memiliki prestasi maupun hubungan hukum dengan Termohon II maupun Termohon XII dalam PPJB HKR-Pembeli, termasuk bukan merupakan pihak yang membuat dan menyepakati perjanjian Arbitrase dan juga Turut Termohon II bukan merupakan pihak dalam perkara Arbitrase dan sudah dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut diperlukan pembuktian oleh karenanya sudah masuk dalam pokok perkara dan akan dipertimbangkan

Halaman 212 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa atas permohonan Pemohon tersebut di atas, Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII, Turut Termohon I dan Turut Termohon II telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan dalam perkara a quo adalah pembatalan putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya Pemohon telah mengajukan bukti surat yang ditandai P-1 sampai dengan P-24 dan 2(dua) orang saksi serta 1(satu) orang Ahli dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Termohon I telah mengajukan bukti surat yang ditandai TI-1A sampai dengan TI-9C dan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Termohon II sampai dengan Termohon XII telah mengajukan bukti surat yang ditandai T.II s/d T.XII-1.a sampai dengan T.II s/d T.XII-13 dan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Termohon I telah mengajukan bukti surat yang ditandai TTI-1 sampai dengan TTI-7 dan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Termohon II telah mengajukan bukti surat yang ditandai TT2-1 sampai dengan TT2-11 dan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa formalitas dari pengajuan permohonan pembatalan putusan Arbitrase Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023, terhitung sejak pendaftaran di Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana dipertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi, dianggap menjadi pertimbangan dalam pokok perkara, dengan demikian formalitas dari pengajuan permohonan pembatalan beralasan hukum;

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah alasan-alasan pengajuan permohonan pembatalan putusan Arbitrase Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023, yang diajukan oleh Pemohon beralasan hukum atau tidak sebagaimana ditentukan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;

Menimbang bahwa pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah menentukan terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
- c. putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada pokoknya disebutkan Permohonan pembatalan hanya dapat diajukan terhadap putusan arbitrase yang sudah didaftarkan di pengadilan. Alasan-alasan permohonan pembatalan yang disebut dalam pasal ini harus dibuktikan dengan putusan pengadilan. Apabila pengadilan menyatakan bahwa alasan-alasan tersebut terbukti atau tidak terbukti, maka putusan pengadilan ini dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan bagi hakim untuk mengabulkan atau menolak permohonan;

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 15/PUU-XII/2014, tanggal 11 November 2014, telah menyatakan penjelasan dari pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian alasan dalam pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian tidak diperlukan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa permohonan pembatalan putusan Arbitrase oleh Pemohon dengan alasan-alasan sebagai berikut;

## 1. Alasan kesatu

PUTUSAN ARBITRASE DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT YANG DILAKUKAN OLEH ARBITER DR. JELLY NASSERI, S.H., M.H. BERSAMA-SAMA DENGAN KUASA HUKUM DARI PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) DENGAN MENYEMBUNYIKAN FAKTA BAHWA TERDAPAT HUBUNGAN KEPENTINGAN YANG DAPAT

Halaman 214 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MEMPENGARUHI NETRALITAS ARBITER DALAM MEMERIKSA DAN  
MENGADILI PERKARA

## 2. Alasan kedua

MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN PUTUSAN BERSIFAT *EX AEQUO ET BONO* PADAHAL PARA PIHAK (DHI PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE DAHULU) TIDAK SEPAKAT BAHWA PUTUSAN ARBITRASE AKAN BERSIFAT *EX AEQUO ET BONO*

## 3. Alasan ketiga

MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN SUATU PUTUSAN YANG BERSIFAT *ULTRA PETITA* DENGAN MEMBERIKAN AMAR PUTUSAN TERHADAP HAL-HAL YANG TIDAK DITUNTUT OLEH TERMOHON II S.D. TERMOHON XII (PARA PEMOHON ARBITRASE DAHULU) DALAM PETITUMNYA

## 4. Alasan keempat

MAJELIS ARBITRASE TELAH MENGELUARKAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II/TERMOHON ARBITRASE III) SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA ARBITRASE DAHULU PADAHAL YANG BERSANGKUTAN MEMILIKI KAITAN YANG ERAT DENGAN POKOK PERMASALAHAN PERKARA ARBITRASE DAHULU

## 5. Alasan kelima

MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DENGAN MENYATAKAN PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) OLEH KARENA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SAMA SEKALI TIDAK MENENTUKAN JANGKA WAKTU SECARA RIIL KAPAN PPJB HARUS DITINGKATKAN MENJADI AJB

## 6. Alasan keenam

MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DENGAN MENYATAKAN PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) OLEH KARENA PRESTASI PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) DALAM

Halaman 215 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### 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

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHALANG OLEH PERBUATAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II) YANG TELAH MENGHAMBAT PERMOHONAN PENGESAHAN PERTELAAN SHGB NO. 691/KARET

Menimbang bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan alasan kesatu yaitu PUTUSAN ARBITRASE DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT YANG DILAKUKAN OLEH ARBITER DR. JELLY NASSERI, S.H., M.H. BERSAMA-SAMA DENGAN KUASA HUKUM DARI PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) DENGAN MENYEMBUNYIKAN FAKTA BAHWA TERDAPAT HUBUNGAN KEPENTINGAN YANG DAPAT MEMPENGARUHI NETRALITAS ARBITER DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA;

Menimbang bahwa terhadap alasan kesatu, Termohon II sampai dengan Termohon XII pada jawabannya halaman 11 angka 1, disebutkan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., sebagai kuasa hukum dari Termohon II sampai dengan Termohon XII yang menangani perkara Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.BDG, jo No. 2430 K/Pdt/2013 dan Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., sebagai anggota Majelis Arbitrase dalam perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022;

Menimbang bahwa pasal 22 sampai dengan pasal 26 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mengatur tentang hak ingkar terhadap arbiter yang menangani perkara arbitrase;

Menimbang bahwa Ahli yang diajukan oleh Pemohon antara lain berpendapat bahwa seorang Arbiter yang diminta untuk menjadi salah satu arbiter yang menangani perkara di BANI dan setelah dicek ternyata kantor arbiter tersebut pernah terlibat dalam permasalahan dengan salah satu pihak, sehingga arbiter tersebut mundur sebagai arbiter, meskipun tidak ada konflik kepentingan secara langsung dengan arbiter tersebut;

Menimbang bahwa Ahli juga berpendapat pihak yang mengetahui seorang arbiter mempunyai kepentingan atau pernah terlibat dalam persoalan dengan salah satu pihak, maka dapat diajukan hak ingkar terhadap arbiter tersebut dan arbiter tersebut haruslah mundur dan jika pihak baru mengetahui setelah diputuskan perkara tersebut oleh arbiter, maka hal tersebut dapat dijadikan alasan untuk pembatalan putusan arbitrase tersebut;

Menimbang bahwa dipersidangan Termohon II sampai dengan Termohon XII tidak dapat membuktikan bahwa Pemohon telah terlebih dahulu

Halaman 216 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### 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](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengetahui arbiter atas nama Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., pernah mempunyai kepentingan dengan Termohon II sampai dengan Termohon XII;

Menimbang bahwa Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., pernah menjadi kuasa bagi Termohon II sampai dengan Termohon XII yang menangani perkara Nomor 132/Pdt.G/2012/PN.BDG, jo No. 2430 K/Pdt/2013 dan Pemohon tidak mengetahui hal tersebut selama persidangan, akan tetapi setelah perkara diputus oleh BANI, dengan demikian arbiter Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., tersebut mempunyai konflik kepentingan dengan Termohon II sampai dengan Termohon XII dan hal tersebut dapat mempengaruhi putusan BANI dimana Dr. Jelly Nasser, S.H., M.H., duduk sebagai arbiter, dengan demikian putusan arbitrase di BANI yang diambil tersebut dapat dikategorikan sebagai tipu muslihat;

Menimbang bahwa dengan demikian putusan Arbitrase haruslah dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alasan kedua Pemohon yaitu MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN PUTUSAN BERSIFAT *EX AEQUO ET BONO* PADAHAL PARA PIHAK (DHI PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE DAHULU) TIDAK SEPAKAT BAHWA PUTUSAN ARBITRASE AKAN BERSIFAT *EX AEQUO ET BONO*;

Menimbang bahwa pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan Arbiter atau majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum, atau berdasarkan keadilan dan kepatutan, ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan para pihak berhak menentukan pilihan hukum yang akan berlaku terhadap penyelesaian sengketa yang mungkin atau telah timbul antara para pihak;

Menimbang bahwa penjelasan dari pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disebutkan ayat (1) Pada dasarnya para pihak dapat mengadakan perjanjian untuk menentukan bahwa arbiter dalam memutus perkara wajib berdasarkan ketentuan hukum atau sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*). Dalam hal arbiter diberi kebebasan untuk memberikan putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka peraturan perundang-undangan dapat dikesampingkan. Akan tetapi dalam hal tertentu, hukum memaksa (*dwingende regels*) harus diterapkan dan tidak dapat

Halaman 217 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

disimpangi oleh arbiter. Dalam hal arbiter tidak diberi kewenangan untuk memberikan putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan, maka arbiter hanya dapat memberi putusan berdasarkan kaidah hukum materiil sebagaimana dilakukan oleh hakim. ayat (2) Para pihak yang bersengketa diberi keleluasaan untuk menentukan lain, maka hukum yang diterapkan adalah hukum tempat arbitrase dilakukan, hal mana sesuai juga dengan ketentuan pasal 16 Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022, tentang Hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-1, TI-2, T.II s/d T.XII-12, berupa Putusan Nomor 45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023, pada halaman 168, Majelis Arbitrase dalam pertimbangannya menguraikan bahwa para Pemohon dalam permohonan arbitrase meminta agar perkara diputus seadil-adilnya, sedangkan Termohon I dalam jawabannya menyatakan menolak dengan tegas permohonan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono), halaman 169, Berdasarkan atas ketentuan Undang-Undang Arbitrase dan APS, Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI Pasal 16 ayat (3) menegaskan bahwa Majelis Arbitrase dapat memutus perkara secara Ex aequo et bono apabila para pihak telah menyatakan kesepakatan mengenai hal tersebut. Merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan dan prosedur arbitrase BANI, maka pada hakekatnya ada perbedaan mendasar dalam penggunaan prinsip Ex aequo et bono. Majelis Arbitrase memerlukan kesepakatan Pemohon dan Termohon bersama-sama untuk penggunaan prinsip Ex aequo et bono dalam penyelesaian perkara. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 332/PDT.G/ARB/2016/PN.JKT.PST dan dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 62B/Pdt.Sus-Arbt/2017 menunjukkan adanya ultra petita sehingga dianggap arbiter telah menerapkan prinsip Ex aequo et bono tanpa kesepakatan Pemohon dan Termohon. Kiranya, kesepakatan Pemohon dan Termohon dalam penggunaan prinsip Ex aequo et bono perlu dinyatakan secara tegas dalam permohonan arbitrase Pemohon dan jawaban Termohon. Meskipun penggunaan prinsip Ex aequo et bono memerlukan persetujuan Pemohon dan Termohon, namun Majelis Arbitrase berpendapat bahwa dalam memutus perkara a quo, arbiter tetap dapat menerapkan ajaran (doktrin) penemuan hukum (rechtsvinding) dengan metode penafsiran hukum....dst;

Menimbang bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, Majelis Arbitrase menguraikan Termohon I dalam jawabannya menolak permohonan putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bono) dan juga Majelis Arbitrase menguraikan Meskipun penggunaan prinsip Ex aequo et bono memerlukan

Halaman 218 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

persetujuan Pemohon dan Termohon, namun Majelis Arbitrase berpendapat bahwa dalam memutus perkara a quo ... dst, dengan demikian Majelis Arbitrase telah menggunakan prinsip *ex aequo et bono* tanpa persetujuan dari Termohon I;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Arbitrase haruslah dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alasan ketiga yaitu MAJELIS ARBITRASE TELAH MEMBERIKAN SUATU PUTUSAN YANG BERSIFAT *ULTRA PETITA* DENGAN MEMBERIKAN AMAR PUTUSAN TERHADAP HAL-HAL YANG TIDAK DITUNTUT OLEH TERMOHON II S.D. TERMOHON XII (PARA PEMOHON ARBITRASE DAHULU) DALAM PETITUMNYA;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-7A, P-7B, P-8, P-9, TTI-1, TTI-2, TT2-1, TT2-2 dan TT2-3, bukti-bukti mana membuktikan bahwa antara Pemohon dengan Turut Termohon II telah ada kerja sama dalam kaitannya dengan satuan rumah susun The H Tower, dalam hal ini terkait dengan pengikatan jual beli sebagaimana bukti yang ditandai P-11A sampai dengan P-11N, TI-1A sampai dengan TI-1m, TT2-4, dengan demikian putusan Majelis Arbitrase sebagaimana dalam alasan ketiga permohonan Pemohon telah memberikan putusan bersifat *ultra petita*, oleh karenanya putusan Arbitrase tersebut haruslah dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alasan keempat yaitu MAJELIS ARBITRASE TELAH MENGELUARKAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II/TERMOHON ARBITRASE III) SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA ARBITRASE DAHULU PADAHAL YANG BERSANGKUTAN MEMILIKI KAITAN YANG ERAT DENGAN POKOK PERMASALAHAN PERKARA ARBITRASE DAHULU;

Menimbang bahwa dalam menangani suatu perkara, maka Majelis Arbitrase berpedoman pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan jika undang-undang tersebut tidak mengatur secara khusus, maka yang dipergunakan adalah peraturan lain diantaranya hukum perdata yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-7A, P-7B, P-8, P-9, TTI-1, TTI-2, TT2-1, TT2-2 dan TT2-3, bukti-bukti mana membuktikan bahwa antara Pemohon dengan Turut Termohon II telah ada kerja sama dalam

Halaman 219 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

kaitannya dengan satuan rumah susun The H Tower, dalam hal ini terkait dengan pengikatan jual beli sebagaimana bukti yang ditandai P-11A sampai dengan P-11N, TI-1A sampai dengan TI-1m, TT2-4 dan juga sebagaimana bukti yang ditandai P-10, TTI-3 dan juga dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dari Pemohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-15A dan P-15B, bukti-bukti mana membuktikan bahwa antara Pemohon dengan Turut Termohon II mempunyai hubungan hukum sebagaimana dipertimbangkan dalam bukti P-15A halaman 195 yang menguraikan : “Menimbang, bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan kesepakatan kerjasama (Perjanjian Kerjasama Nomor 05, Akta Kuasa 06 dan Akta Kuasa Nomor 111) dengan melakukan perbuatan-perbuatan yang menghambat untuk tidak melanjutkan proses Pertelaan dalam rangka pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan 691/Karet dengan luas tanah seluas 3.750 m2 yang diatasnya berdiri bangunan bertingkat bernama Gedung The H Tower, ... dst;

Menimbang, bahwa meskipun hanya 1(satu) saksi saja dari Pemohon yang didengar keterangannya dibawah sumpah, sedangkan saksi lainnya tidak disumpah, akan tetapi jika keterangan saksi yang tidak disumpah bersesuaian dengan alat bukti lainnya, maka terhadap keterangan saksi tersebut dapat dijadikan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang ditandai P-1, TI-2, T.II s/d T.XII-12, dimana Turut Termohon II dalam hal ini PT. Kosala Agung Metropolitan telah dijadikan pihak dalam perkara No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 dan PT. Kosala Agung Metropolitan duduk sebagai Termohon III;

Menimbang bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 3909 K/Pdt/1999, tanggal 11 April 1997, yang antara lain menguraikan bahwa “hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan pihak dalam perkara”, putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, yang antara lain menguraikan bahwa “hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya,” dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 1072 K/Sip/1982, bahwa Penggugat berhak menggugat siapa saja yang secara nyata menguasai barang dan obyek tanah sengketa;

Menimbang bahwa sebagaimana bukti yang ditandai P-1, TI-2, T.II s/d T.XII-12, Majelis Arbitrase telah mengeluarkan Termohon III (PT. Kosala Agung Metropolitan) dalam perkara ini berkedudukan sebagai Turut Termohon II;

Halaman 220 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa Ahli yang diajukan oleh Pemohon berpendapat Majelis Arbiter tidak dapat mengeluarkan pihak dalam suatu perkara, kecuali ada kesepakatan antara para pihak, di dalam aturan BANI tidak diatur tentang hal tersebut, maka ketentuan yang dipergunakan adalah HIR, Yurisprudensi atau ketentuan umum lainnya. Aturan BANI bersifat khusus dan jika tidak diatur, maka yang berlaku adalah ketentuan umum;

Menimbang bahwa Majelis Arbitrase telah melampaui kewenangannya dalam tertib beracara dengan telah mengeluarkan Turut Termohon II dalam putusan Arbitrase, Majelis Arbitrase tidak dapat mengeluarkan suatu pihak yang terlibat dalam suatu perkara, apalagi pihak yang dikeluarkan tersebut sebagaimana dipertimbangkan di atas terkait perkara tersebut, dengan demikian putusan Arbitrase haruslah dibatalkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alasan kelima dan keenam yaitu MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DENGAN MENYATAKAN PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) OLEH KARENA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SAMA SEKALI TIDAK MENENTUKAN JANGKA WAKTU SECARA RIIL KAPAN PPJB HARUS DITINGKATKAN MENJADI AJB dan MAJELIS ARBITRASE TELAH KELIRU DENGAN MENYATAKAN PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PARA PEMOHON ARBITRASE (IN CASU TERMOHON II S.D TERMOHON XII) OLEH KARENA PRESTASI PT HK REALTINDO (PEMOHON/TERMOHON ARBITRASE II) DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHALANG OLEH PERBUATAN PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN (TURUT TERMOHON II) YANG TELAH MENGHAMBAT PERMOHONAN PENGESAHAN PERTELAAN SHGB NO. 691/KARET;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-9, bukti mana membuktikan bahwa antara Pemohon dengan Turut Termohon II, dimana Turut Termohon II telah memberikan kuasa kepada Pemohon mengurus perijinan yang diperlukan...dst, untuk melaksanakan pembangunan gedung The H Tower...dst, melakukan pengurusan pemecahan...dst, menyewakan, menjual, mengalihkan hak atas unit-unit Hak Milik atas Satuan Atas Rumah Susun (SHMSRS) yang terdapat pada bangunan bertingkat dikenal sebagai The H Tower yang berdiri di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 691/Karet...dst;

Halaman 221 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-9 tersebut, Turut Termohon II telah menyerahkan kuasa kepada Pemohon untuk melakukan hal-hal sebagaimana tersebut dalam surat kuasa, termasuk di dalamnya menandatangani PPJB HKR dengan Pembeli dalam kaitannya dengan pembangunan gedung The H Tower dan dikuatkan juga dengan keterangan saksi-saksi dari Pemohon;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-10, bukti mana membuktikan bahwa Turut Termohon II sebagai yang berhak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.691/Karet;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-11A sampai dengan P-11N, bukti mana khususnya pada pasal 18.1 "Kedua belah pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai satuan rumah susun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah : huruf c disebutkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama, hal mana sesuai pula dengan keterangan saksi-saksi dari Pemohon;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-13, bukti mana membuktikan bahwa Pemohon sebagai Kuasa dari Turut Termohon II telah mengajukan Permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan rumah susun komersial campuran The H Tower, akan tetapi berdasarkan bukti surat yang ditandai P-14, bukti mana membuktikan Turut Termohon II telah mengajukan penundaan pertelaan gedung The H Tower, hal mana dikuatkan juga dengan keterangan saksi-saksi dari Pemohon;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat yang ditandai P-15A dan P-15B, bukti mana membuktikan bahwa Turut Termohon II telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi berkaitan dengan penerbitan pengesahan pertelaan SHGB 691/Karet gedung The H Tower;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Arbitrase tidak dipertimbangkan dengan cukup sesuai fakta dan bukti dipersidangan Arbitrase, dengan demikian putusan Arbitrase haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut di atas, dimana terdapat 6(enam) alasan Pemohon untuk mengajukan pembatalan putusan arbitrase dan jika salah satu saja dari alasan tersebut dikabukan, maka putusan Arbitrase No.45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023 tidak dapat dipertahankan lagi;

Halaman 222 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Arbitrase No.45055/VII/ARB-BANI/2022, tanggal 31 Juli 2023 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan demikian terhadap petitum permohonan Pemohon pada titik ketiga dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pemohon dapat membuktikan dalil-dalil atau alasan-alasan permohonannya, maka petitum permohonan Pemohon pada titik kesatu, kedua dan keempat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa permohonan Pemohon dikabulkan untuk seluruhnya, dengan demikian Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII, Turut Termohon I dan Turut Termohon II berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan pasal 181 (1) HIR, pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi dari Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII dan Turut Termohon II;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menerima Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022, tertanggal 31 Juli 2023;
3. Memerintahkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar mencoret Putusan Arbitrase BANI No. 45055/VII/ARB-BANI/2022 tertanggal 31 Juli 2023 dari register pendaftaran putusan arbitrase;
4. Menghukum Termohon I, Termohon II sampai dengan Termohon XII, Turut Termohon I dan Turut Termohon II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.354.000,00(satu juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023, oleh kami, Henry Dunant Manuhua, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Novian Saputra, S.H., M.Hum., dan Heru Kuntjoro, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim, tanggal 22 September 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan

Halaman 223 dari 224 Putusan Nomor 524/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Jkt.Tim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Maryati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I, Kuasa Termohon II sampai dengan Termohon XII, Kuasa Turut Termohon I dan Kuasa Turut Termohon II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novian Saputra, S.H., M.Hum.

Henry Dunant Manuhua, S.H., M.Hum.

Heru Kuntjoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Maryati, S.H., M.H.

### Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Proses	: Rp 100.000,00
3. Panggilan	: Rp 181.000,00
4. Redaksi	: Rp 160.000,00
5. Materai	: Rp 10.000,00
6. Lainnya	: Rp 873.000,00
Jumlah	Rp 1.354.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah).