



P U T U S A N

Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan pembatalan putusan arbitrase antara:

PT ADHI PERSADA PROPERTI, beralamat di Grand Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington, Lt. GF, Jl. Raya Hankam Jatiwarna Toll JORR Km.37, Jatiwarna, Pondok melati, Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Hendi Gandasmiri, S.H., Adhi Susanto, SH., Jenry Aditsty Ferdana Utama, SH.,MH., Mochammad Fauzi, SH., Para Advokat dari Kantor Hukum "HENDI GANDASMIRI LAWYERS", yang berkedudukan di Graha Pratama 3rd Floor, Jl. Let.Jend. M.T. Haryono Kav. 15 Jakarta 12810 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 293-10/DIR-UM/2023 tertanggal 10 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

MELAWAN:

1. Sdr HARYONO SOEBAGIO, beralamat di Jl. Dharmahusada Indah I/60 (L-7A) Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENING Swandi, SH, Devi Ayu Permata, SH, Helmi Jauhar Mubaroq, SH, Doni Setyo Wardhono,SH.,MH Advokat tergabung pada "ENING &PARTNERS" Law Office, beralamat Kantor di Panji Makmur C-32, Jl. Raya Panjang Jiwo No. 46, Kelurahan Panjang Jiwo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Surabaya berdasarkan surat kuasa tanggal, 8 Nofember 2023 sebagai Termohon I;
2. Sdr BUDI SAID, beralamat di Jl. Jaksa Agung Suprpto Nomor. 69, Kel. Ketabang, Kec. Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur Dharmahusada Indah I/60 (L-7A) Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENING Swandi, SH, Devi Ayu Permata, SH, Helmi Jauhar Mubaroq, SH, Doni Setyo Wardhono,SH.,MH Advokat tergabung pada "ENING &PARTNERS" Law Office, beralamat Kantor di Panji Makmur C-32, Jl. Raya Panjang Jiwo No. 46, Kelurahan Panjang Jiwo, Kec. Tenggilis

Halaman 1 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Mejoyo, Surabaya berdasarkan surat kuasa tanggal, 8 Nofember 2023 sebagai Termohon II;

3. Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, beralamat di Jl. Ketintang Baru VIII No.10, Kel. Ketintang, Kec. Gayungan Kota Surabaya, Surabaya, Jawa Timur, sebagai Termohon III;
 4. Sdr WAHYU SUYANTO, SH., beralamat di Jl. Embong Sawo No. 7, Kel. Embong Kaliasin, Kec. Gubeng, Surabaya Jawa Timur sebagai Turut Termohon I;
 5. Sdri MARIA LUCIA LINDHAJANI, SH., beralamat di Jl. Untung Suripati No. 80, RT.003/RW.19, DR Soetomo, Kec. Tegalsari, Surabaya Jawa Timur sebagai Turut Termohon II;
 6. Sdri. SRI WIJAYAWATI SOEBAGIJO, beralamat di Dharmahusada indah I/60 (I7A), Kel. Tegalsari, Kec. Gubeng, Surabaya Jawa Timur sebagai Turut Termohon III;
- Pengadilan Negeri tersebut;
Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;
Telah mendengar mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat Permohonannya tanggal 23 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 24 Oktober 2023 di bawah Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut: Adapun dalil-dalil yang menjadi dasar serta alasan-alasan hukum diajukannya Permohonan Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tertanggal 1 September 2023 ini, adalah sebagai berikut:

- A. PENGAJUAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE BANI SURABAYA A QUO MASIH DALAM TENGGAT WAKTU YANG DIATUR DALAM PASAL 71 UNDANG-UNDANG NO 30 TAHUN 1999 SEHINGGATELAHMEMENUHISYARAT FORMIL

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Terlebih dahulu Pemohon kemukakan bahwa Permohonan a quo, telah memenuhi syarat formil diajukannya suatu Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 71 Undang-Undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian

Halaman 2 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Sengketa (selanjutnya disebut “Undang-Undang No. 30 Tahun 1999”). Oleh karena itu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini harus memperhatikan, menilai dan mempertimbangkannya sesuai dengan fakta-fakta dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon I bersama dengan Termohon II telah mengajukan Permohonan Arbitrase ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya in casu Termohon III pada tanggal 8 Februari 2023 (Bukti P – 1) sebagaimana terdaftar di bawah register perkara Arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23.
2. Atas dasar Permohonan Arbitrase di atas, Termohon III telah membentuk Majelis Arbitrase yaitu Basoeki, SH., FCBArb., FIIArb. sebagai Ketua Majelis, Dr. Hamdan Zoelva, SH., MH., MIIArb. sebagai Anggota Majelis 1 (satu), dan Oemar Ishananto, SH., CN., MIIArb. sebagai Anggota Majelis 2 (dua), yang kemudian Majelis Arbitrase tersebut telah menjatuhkan putusan No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 pada tanggal 1 September 2023 (Bukti P – 2) dengan amar sebagai berikut:

“DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan Permohonan dari PEMOHON KONVENSI I dan PEMOHON KONVENSI II untuk sebagian.
2. Menyatakan sah Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008 tanggal 07 Desember 2017 Notaris Wahyudi Syanto, S.H, Surabaya.
3. Menyatakan Termohon Konvensi I bersalah telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yang merugikan PARA PEMOHON KONVENSI.
4. Menyatakan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008 tanggal 07 Desember 2017 dan akta-akta perjanjian ikutan (accecoir) yang dibuat dari dasar perjanjian pokok di hadapan TERMOHON KONVENSI II pada waktu itu selaku Notaris di Kota Surabaya, berakhir/ dibatalkan dengan Putusan Arbitrase ini.
5. Menghukum TERMOHON KONVENSI I membayar kerugian nyata atas Pajak Penghasilan yang telah dibayar masing-masing kepada PEMOHON KONVENSI I sebesar Rp. 325.142.050,- (tiga ratus dua puluh lima juta seratus empat puluh dua ribu lima puluh Rupiah) dan kepada PEMOHON KONVENSI II sebesar Rp. 1.056.246.375,- (satu milyar lima puluh enam juta dua ratus

Halaman 3 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima Rupiah) seketika sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap/ sejak Putusan Arbitrase diucapkan.

6. Menghukum Termohon Konvensi I untuk membayar kekurangan pembayaran denda sebesar Rp. 63.980.430.400,- dikurangi Rp. 55.255.537.000,- = Rp. 8.724.893.400,- (delapan milyar tujuh ratus dua puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus Rupiah), kepada PARA PEMOHON KONVENSI;

7. Menghukum TERMOHON KONVENSI II untuk menyerahkan Kembali:

1. Sertipikat Hak Milik No. 425/ Kelurahan Keputih
2. Sertipikat Hak Milik No. 03544/ Kelurahan Keputih
3. Sertipikat Hak Milik No. 279/ Kelurahan Keputih
4. Sertipikat Hak Milik No. 315/ Kelurahan Keputih

Sebanyak 4 Sertipikat tersebut an. HARIYONO SOEBAGIO (25/06/1948) kepada PEMOHON KONVENSI, dan

5. Sertipikat Hak Milik No. 2277/ Kelurahan Keputih
6. Sertipikat Hak Milik No. 3236/ Kelurahan Keputih
7. Sertipikat Hak Milik No. 3176/ Kelurahan Keputih
8. Sertipikat Hak Milik No. 3191/ Kelurahan Keputih
9. Sertipikat Hak Milik No. 3219/ Kelurahan Keputih
10. Sertipikat Hak Milik No. 1719/ Kelurahan Keputih
11. Sertipikat Hak Milik No. 317/ Kelurahan Keputih
12. Sertipikat Hak Milik No. 411/ Kelurahan Keputih
13. Sertipikat Hak Milik No. 266/ Kelurahan Keputih
14. Sertipikat Hak Milik No. 271/ Kelurahan Keputih

Sebanyak 10 sertipikat tersebut an. BUDI SAID (20-02-1966) kepada PEMOHON KONVENSI II.

Seluruhnya wajib diserahkan seketika sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap/ sejak Putusan Arbitrase diucapkan.

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



9. Menghukum TERMOHON KONVENSI I untuk menyerahkan semua Surat Perijinan yang telah dimiliki dan diperoleh TERMOHON KONVENSI I karena kuasa yang diberikan Para PEMOHON KONVENSI, dan bilamana dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap/ Putusan Arbitrase diucapkan, TERMOHON KONVENSI I tidak menyerahkannya kepada Para PEMOHON KONVENSI, maka Putusan a quo dapat dijadikan dasar bagi Para PEMOHON KONVENSI untuk meminta salinan/ turunan resmi perijinan yang dimaksud kepada Instansi yang berwenang;
10. Menyatakan TURUT TERMOHON KONVENSI I dan TURUT TERMOHON KONVENSI II untuk tunduk dan patuh kepada Putusan dalam perkara a quo;
11. Menyatakan Putusan Arbitrase ini dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah Putusan Arbitrase didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi;

DALAM REKONVENSI

15. Menolak Permohonan dari PEMOHON Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

16. Membebaskan biaya KONVENSI kepada Para PEMOHON KONVENSI dan TERMOHON KONVENSI I, masing-masing separoh bagian dan karena Para PEMOHON KONVENSI sudah membayar biaya KONVENSI yang menjadi kewajibannya yaitu sebesar Rp. 1.164.726.709 (satu milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan Rupiah) dan membayar biaya KONVENSI yang menjadi kewajiban TERMOHON KONVENSI I sebesar Rp. 1.164.726.709 (satu milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan Rupiah), maka TERMOHON KONVENSI I dihukum untuk mengembalikan biaya KONVENSI tersebut kepada Para PEMOHON KONVENSI sebesar Rp. 1.164.726.709 (satu milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan Rupiah);
17. Membebaskan biaya Rekonvensi kepada PEMOHON REKONVENSI sebesar Rp. 1.994.348.738 (satu milyar sembilan



ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan Rupiah);

3. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Jo. Pasal 32 Peraturan dan Prosedur (Rules and Procedures) BANI, Termohon III telah mendaftarkan Putusan Arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 dimaksud kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tertulis pada dokumen Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase No. 01/Pdt.Arb/2023/PN.Bks pada tanggal 25 September 2023 (Bukti P – 3).

4. Bahwa ketentuan Pasal 71 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 telah mengatur jangka waktu pendaftaran Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase, sebagaimana Pemohon Kutip 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.”

Berdasarkan ketentuan di atas, maka telah secara tegas digariskan bahwa Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 memberikan kesempatan kepada Pemohon untuk mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam jangka waktu paling lambat 30 hari sejak didaftarkan Putusan Arbitrase a quo ke Pengadilan Negeri Bekasi atau selambat-lambatnya pada tanggal 25 Oktober 2023.

5. Faktanya, Pemohon telah mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo sebelum batas waktu yang digariskan dalam ketentuan Pasal 71 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 di atas, yaitu pada tanggal 23 Oktober 2023.

6. Oleh karena jangka waktu pengajuan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase ditentukan paling lambat tanggal 25 Oktober 2023, yang kemudian dihubungkan dengan fakta diajukannya Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo oleh Pemohon pada tanggal 23 Oktober 2023, maka pengajuan Permohonan Pembatalan ini masih dalam tenggang waktu yang diatur pada ketentuan Pasal 71 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 dan karenanya telah sesuai dengan hukum acara yang berlaku (Due Process of Law).

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Ekspressis Verbis) bahwa Permohonan



Pembatalan Putusan Arbitrase yang diajukan oleh Pemohon dalam perkara a quo, demi hukum (Ipsa jure), telah memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan dapat diterima (ontvakelijk verklaaren).

B. DASAR HUKUM PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN BANI

Majelis Hakim Yang Terhormat,

1. Perlu Pemohon jelaskan bahwa dasar hukum diajukannya suatu permohonan pembatalan putusan Arbitrase, didasarkan pada alasan-alasan yang diatur dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 sebagaimana digariskan hal sebagai berikut:

“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.”

Mendasarkan pada ketentuan tersebut di atas, telah secara jelas dan tegas (Ekspressis Verbis) diatur bahwa suatu Putusan Arbitrase termasuk Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) dapat dimintakan pembatalan melalui upaya permohonan pembatalan putusan Arbitrase ke Pengadilan Negeri dengan alasan-alasan yang diantaranya adalah adanya dugaan putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat salah satu pihak.

Dengan demikian, Permohonan pembatalan putusan arbitrase in casu memiliki dasar hukum yang kuat sehingga wajib diterima untuk seluruhnya. Hal itu juga dipertegas dengan adanya alinea pertama Penjelasan Pasal 72 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yang berbunyi sebagai berikut:

“Ketua Pengadilan Negeri diberi wewenang untuk memeriksa tuntutan pembatalan jika diminta, oleh para pihak, dan mengatur



akibat dari pembatalan seluruhnya atau sebagian dari putusan arbitrase bersangkutan”

2. Bahwa di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tidak diketemukan penjelasan tentang pengertian tipu muslihat sebagaimana disebut dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yang merupakan salah satu alasan diajukannya permohonan pembatalan putusan arbitrase.

Namun, di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diketahui bahwa secara harfiah yang dimaksud dengan frasa “tipu” adalah perbuatan atau perkataan yang tidak jujur dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali atau mencari untung. Sedangkan, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, frasa “tipu muslihat” secara harfiah diartikan sebagai siasat. Dengan demikian, adanya tipu muslihat yang dilakukan salah satu pihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 memberikan pengertian bahwa jika salah satu pihak dengan siasat yang tidak baik diduga telah melakukan tindakan atau perkataan yang tidak jujur dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali atau mencari untung dalam pemeriksaan perselisihan di BANI, maka putusan BANI dalam perselisihan tersebut dapat dimohonkan untuk dibatalkan.

3. Adapun terhadap penjelasan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat oleh Mahkamah Konstitusi dalam Putusannya No. 15/PUU-XII/2014, tertanggal 11 November 2014, sehingga oleh karenanya alasan-alasan yang termaktub dalam batang tubuh Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tidaklah perlu dibuktikan terlebih dahulu dengan suatu putusan pengadilan, melainkan hanyalah cukup dibuktikan di dalam persidangan permohonan pembatalan putusan Arbitrase a quo.

Selain itu, dengan adanya frasa kata “atau” pada ketentuan tersebut, secara hukum syarat/ unsur-unsur pembatalan pada ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 dapat dinyatakan bersifat alternatif, dalam arti bahwa salah satu saja terpenuhi maka Putusan Arbitrase dapat dinyatakan batal.

4. Selain dari pada itu, walaupun alasan diajukannya pembatalan diatur secara limitatif, terdapat pula doktrin maupun yurisprudensi yang

Halaman 8 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



menyatakan alasan pembatalan putusan Arbitrase tidaklah terbatas (non exhaustive) pada ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, sebagaimana syarat pembatalan yang bersifat non limitatif tersebut termaktub dalam Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, yang berbunyi:

“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 menentun yang sengaja disembunyikan pihak lawan; atau
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.”

Dengan adanya frase kalimat “antara lain” di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, hal tersebut dapat ditafsirkan “Inter Alia” yang memiliki makna “[a]mong other things” dengan arti penyebutan sebagian saja dari beberapa yang lain. Penjelasan Umum tersebut merupakan penafsiran otentik dari pembentuk Undang-Undang, sehingga oleh karenanya sudah dapat dipastikan bahwa para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan putusan Arbitrase berdasarkan alasan-alasan lain selain yang telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, yaitu sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 643 Rv yang menggariskan permohonan pembatalan putusan arbitrase dapat diajukan berdasarkan dasar alasan:

1. Apabila putusan melampaui batas-batas persetujuan;
2. Apabila putusan berdasar persetujuan yang batal atau telah lewat waktunya;
3. Apabila putusan diambil oleh anggota arbiter yang tidak berwenang atau oleh anggota arbitrator yang tidak dihadiri oleh anggota arbitrator yang lain;
4. Apabila putusan telah mengabulkan atau memutus mengenai hal-hal yang tidak dituntut atau telah mengabulkan lebih dari apa yang dituntut (ultra petita pertium);



5. Apabila putusan mengandung saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lain, atau, saling bertentangan antara pertimbangan dengan dictum putusan;
 6. Apabila majelis arbitrase melalaikan untuk memutus tentang suatu atau beberapa bagian dari persetujuan padahal itu telah diajukan untuk diputus;
 7. Apabila majelis melanggar tatacara beracara menurut hukum yang diancam dengan batalnya putusan;
 8. Apabila putusan didasarkan pada surat-surat yang palsu dan kepalsuan itu diakui atau dinyatakan palsu sesudah putusan dijatuhkan;
 9. Apabila setelah putusan dijatuhkan ditemukan surat-surat yang bersifat menentukan dan selama proses pemeriksaan disembunyikan para pihak;
 10. Apabila putusan didasarkan atas kekurangan atau itikad buruk yang hal itu baru diketahui setelah putusan dijatuhkan.”
5. Adapun doktrin maupun yurisprudensi yang menyatakan alasan pembatalan putusan Arbitrase tidaklah terbatas (non limitatif) pada ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut:
- a. Prof. Dr. H. Priyatna Abdurrasyid dalam bukunya yang berjudul “Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar”, PT Fikahati Aneska, 2002, secara jelas mengatakan bahwa terdapat “alasan lain” di luar yang diatur dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 untuk dapat membatalkan Putusan Arbitrase, dalam hal sebagai berikut:
 - 1) Putusan arbitrase diambil melebihi cakupan perjanjian;
 - 2) Putusan arbitrase tidak diperkenankan mengandung keputusan yang satu sama lainnya bertentangan dan atau menimbulkan keraguan;
 - 3) Putusan arbitrase diambil dengan kewenangan yang berlebihan;
 - 4) Putusan arbitrase wajib diberikan berdasarkan surat-surat yang sah dan otentik.
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 03/Arb.Btl/2005, tertanggal 17 Mei 2006(Bukti P – 4), pada pertimbangannya Alinea



ketiga sampai dengan Alinea kelima, halaman 20, menyatakan hal sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa pertama-tama Mahkamah Agung akan mempertimbangkan mengenai alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase yang diajukan oleh Pemohon/Termohon Arbitrase ke Pengadilan Negeri;

bahwa dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tertera bahwa “Bab VII mengatur tentang pembatalan putusan arbitrase. Hal inidimungkinkan 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;”

C. KRONOLOGIS PERISTIWA

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Untuk menggambarkan secara umum sengketa yang diselesaikan melalui Arbitrase, berikut Pemohon sampaikan kronologis peristiwa secara singkat, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa antara Pemohon dengan Para Termohon I dan Termohon II telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008, tertanggal 7 Desember 2017 (selanjutnya disebut “Akta PPJB No. 008”) (Bukti P – 5) dengan asumsi bahwa objek jual beli berupa tanah merupakan milik dari Para Termohon I dan Termohon II.



2. Adapun dalam persetujuan yang telah ditandatangani tersebut di atas, Para Termohon I dan Termohon II telah menyepakati klausula mengenai “Jaminan” sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 10 ayat 1 angka 1.1 Akta PPJB No. 008 (VideBukti P – 5), yang berbunyi sebagai berikut:

“PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA, baik sekarang maupun nanti dikemudian hari, bahwa:

- 1.1 Segala yang dijualnya adalah benar sebagai miliknya sendiri, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak dalam keadaan disita, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.”

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka terdapat 3 (tiga) unsur ketentuan sebagai berikut:

- Para Termohon I dan Termohon II menjamin lahan yang menjadi objek jual beli merupakan miliknya sendiri.
- Para Termohon I dan Termohon II menjamin lahan yang menjadi objek jual beli tidak akan menjadi sengketa.
- Para Termohon I dan Termohon II menjamin bahwa Pemohon tidak akan mendapatkan gangguan dan/ atau rintangan dari pihak manapun, baik pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 MAUPUN DIKEMUDIAN HARI.

3. Selain itu, dalam persetujuan dimaksud Para Termohon I dan Termohon II juga telah menyepakati ketentuan Pasal 8 Akta PPJB No. 008 (VideBukti P – 5) yang memberikan hak kepada Pemohon untuk melaksanakan perijinan setelah dilakukannya pembayaran tahap pertama dengan kondisi objek jual beli a quo dalam keadaan bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lain sebagaimana Pemohon kutip Pasal 8 tersebut yaitu sebagai berikut:

“1. Setelah pembayaran angsuran pertama diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka Objek dalam PERJANJIAN ini, sudah ada dalam kekuasaan dan pegangan PIHAK KEDUA dan oleh karena itu terhitung mulai hari itu pula:



- 1.1 PIHAK PERTAMA akan menyerahkan Objek kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan kosong (tidak dihuni/ditempati dan dalam kondisi yang baik.
- 1.2 Semua hasil dan keuntungan, semua beban dan pajaknya, semua hak dan resikonya sudah menjadi kepunyaan dan tanggungan PIHAK KEDUA.
- 1.3 PIHAK KEDUA dapat mulai melakukan pengurusan perijinan dan pelaksanaan pembangunan diatas Objek.
2. Obyek yang dijual belikan dengan PERJANJIAN ini wajib dilakukan dalam keadaan bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lainserta dalam keadaan kosong, bersih dari segala penghuni atau okupasi dari Pihak Ketiga lainnya, sehingga selanjutnya PIHAK KEDUA tidak berhak untuk menggugat atau menuntut PIHAK PERTAMA tentang cacat-cacat, baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat.”
4. Untuk melaksanakan kesepakatan pengurusan perizinan di atas, Pemohon telah melakukan pembayaran tahap pertama dengan total seluruhnya sebesar Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah) sebagaimana telah Pemohon buktikan dalam proses Arbitrase dan akan Pemohon kemukakan kembali berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:
 - a. Bukti pembayaran pertama kepada Termohon I (Exclude PPn 10%) sejumlah Rp 11.465.374.000,- (sebelas milyar empat ratus enam puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah), berupa Cek Bank Mandiri No. HD 245309 tertanggal 8 Desember 2017 (Bukti P – 6).
 - b. Bukti pembayaran pertama kepada Termohon II (Exclude PPn 10%) sejumlah Rp 38.534.626.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh empat juta enam ratus dua puluh enam ribu Rupiah), berupa Cek Bank Mandiri No. HD 245310 tertanggal 8 Desember 2017 (Bukti P – 7).
5. Pada saat Pemohon melaksanakan haknya melakukan pengurusan perijinan dan kegiatan di atas tanah objek Akta PPJB No. 008 dimaksud setelah dilaksanakannya pembayaran tahap pertama sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5), terdapat hambatan dan kendala pengurusan perijinan akibat adanya pengakuan kepemilikan sebagian objek jual beli a quo oleh Sdr. Amin



Sutoyo selaku pihak ketiga diluar Akta PPJB No. 008 (VideBukti P – 5) melalui suratnya No. 003/Pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, Perihal: Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018 (Bukti P – 8), yang pada intinya menyampaikan pemberitahuan bahwa Termohon II telah melakukan penjualan lahan tanah milik Sdr. Amin Sutoyo kepada Pemohon, yang mana atas alasan tersebut Sdr. Amin Sutoyo telah mengajukan Permohonan Pemblokiran pengajuan surat ijin kepada Pemerintah Kota Surabaya melalui Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) sebagaimana surat No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/W.W-A/M.H/A.s/14/V/018/Jtm, Perihal: Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018 (Bukti P – 9) berikut lembar disposisi dari pemkot Surabaya dan lembar form disposisi melalui aplikasi E-Surat SKPD (Bukti P – 10).

Sehingga dengan adanya kendala dan hambatan perijinan yang dilakukan oleh pihak ketiga Sdr. Amin Sutoyo pada saat setelah dilakukan pembayaran pertama, maka menjadikan Para Termohon I dan Termohon II dapat dikategorikan telah terlebih dahulu melakukan tindakan wanprestasi terhadap ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5).

6. Walaupun Para Termohon I dan Termohon II telah terlebih dahulu ingkar dalam melaksanakan Akta PPJB No. 008 (VideBukti P – 5), Pemohon tetap beritikad baik melanjutkan pembayaran tahap kedua dengan tujuan agar Para Termohon I dan Termohon II dapat segera menyelesaikan permasalahan dengan Sdr. Amin Sutoyo, sebagaimana telah Pemohon buktikan pembayaran tahap kedua tersebut dalam proses Arbitrase dan akan Pemohon kemukakan kembali berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Pembayaran Tahap Kedua Kepada Termohon I

Berdasarkan bukti setoran/transfer/kriling/inkaso Bank Mandiri tetanggal 28 Mei 2019 yang didasarkan pada 1 (satu) lembar cek BANK MANDIRI, Nomor: HT 115103, tertanggal 28 Mei 2019 melalui Account Nomor: 0002091044 (Bukti P - 11), Pemohon telah melakukan pembayaran tahap kedua kepada Termohon I sebesar Rp 1.694.338.800,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus Rupiah).



b. Pembayaran Tahap Kedua Kepada Termohon II

Berdasarkan bukti setoran/transfer/kriling/inkaso Bank Mandiri tertanggal 28 Mei 2019 yang didasarkan pada 1 (satu) lembar cek BANK MANDIRI, Nomor: HT 115104, tertanggal 28 Mei 2019 melalui Account Nomor: 0002091044 (Bukti P - 12), Pemohon telah melakukan pembayaran tahap kedua kepada Termohon II sebesar Rp 4.086.751.900,- (empat milyar delapan puluh enam juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah).

7. Meskipun Pemohon telah berusaha membantu Para Termohon I dan Termohon II untuk menyelesaikan permasalahan dengan Sdr. Amin Sutoyo dalam bentuk melanjutkan pembayaran tahap kedua, akan tetapi Para Termohon I dan Termohon II tidak langsung dapat menyelesaikan penyelesaian permasalahan tersebut dan cenderung menunda-nunda sebagaimana dibuktikan dengan adanya gugatan dari Sdr. Amin Sutoyo di Pengadilan Negeri Surabaya dengan register perkara nomor 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Bukti P – 13) pada kurun waktu kurang lebih satu tahun setelah dilakukannya pembayaran tahap kedua.
8. Dengan mendasarkan pada gugatan di atas, telah dilakukan Mediasi dan menghasilkan kesepakatan perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (Bukti P – 14) yaitu dilakukannya pembayaran Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah), yang justru hal tersebut membuktikan sebagian tanah objek PPJB a quo bukanlah milik Termohon II melainkan milik Sdr. Amin Sutoyo pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 dimaksud.
9. Merujuk pada fakta-faktadi atas yang menjelaskan adanya pendaftaran gugatan oleh Sdr. Amin Sutoyo, Cs perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P – 13) dan adanya gangguan Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018 (Vide Bukti P – 9) dari Sdr. Amin Sutoyo, maka demi hukum (Ipso Jure) Para Termohon I dan Termohon II sudah melanggar ketentuan mengenai “Jaminan” sebagaimana termaktub dalam Pasal 10 ayat 1 angka 1.1 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) dan ketentuan mengenai pemberian hak kepada Pemohon untuk



melaksanakan perijinan sebagaimana termaktub dalam Pasal 8 Akta PPJB No. 008 (VideBukti P – 5).

10. Selain dari pada itu, berlarut-larutnya gangguan dari pihak ketiga in casu Sdr. Amin Sutoyo yang baru dapat diselesaikan oleh Termohon II pada tanggal 17 Maret 2020, secara nyata mengakibatkan Pemohon kehilangan momentum untuk melakukan pengembangan apartemen di atas tanah objek PPJB a quo karena daya beli Masyarakat yang sudah tidak ada bersamaan ditetapkannya darurat Kesehatan Covid-19 pada bulan Maret 2020 dan ditetapkannyabencana nasional Covid-19 pada bulan April 2020 ataupun pada saat Pasca terjadinya Covid-19 dimaksud.
11. Dalam Jawaban atas Permohonan Arbitrase a quo, Pemohon telah mendalilkan bahwa Pemohon tidak wanprestasi akan tetapi Para Termohon I dan Termohon II lah yang telah terlebih dahulu melakukan tindakan wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus) terhadap ketentuan Pasal 10 ayat 1 angka 1.1 dan Pasal 8 Akta PPJB No. 008 (VideBukti P – 5) sehingga oleh karenanya dalam proses Arbitrase Pemohon mengajukan tuntutan balik (Rekonvensi) terhadap Para Termohon I dan Termohon II yang diantaranya dengan meminta pengembalian uang tahapan pembayaran pertama dan kedua.

D. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE BANI SURABAYA NO. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2023

Berdasarkan keseluruhan dasar-dasar hukum dan kronologis peristiwa yang telah Pemohon uraikan tersebut di atas, maka Pemohon akan menjabarkan dalil-dalil alasan permohonan pembatalan putusan Arbitrase a quo, yaitu sebagai berikut:

- I. PUTUSAN ARBITRASE DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT KARENA DALIL TERMOHON I DAN TERMOHON II MENYATAKAN SEBAGAI PEMILIK LAHAN YANG SAH ATAS SELURUH OBJEK AKTA PPJB NO. 008 YANG KEMUDIAN DIPERTIMBANGKAN OLEH TERMOHON III**

Majelis Hakim Yang Terhormat,



Berikut Pemohon sampaikan dasar alasan dan fakta-fakta bahwa Termohon I dan Termohon II telah melakukan tipu muslihat sehubungan dengan kepemilikan sebagian lahan sengketa a quo, sehingga mengakibatkan Termohon III in casu Majelis Arbitrase menjatuhkan Putusan yang tidak sesuai dengan fakta-fakta persidangan, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa pada proses Arbitrase, Termohon I dan Termohon II telah menyatakan dalam Permohonan Arbitrasenya angka 15 halaman 7 (Vide Bukti P – 1), bahwa Termohon I dan Termohon II merupakan pemilik sah atas ke 14 (keempat belas) bidang tanah objek Akta PPJB No. 008 yang menjadi sengketa a quo.
2. Untuk membuktikan kepemilikan tanah tersebut, Termohon I bersama dengan Termohon II telah mendalilkan dalam Repliknya angka 24 halaman 18 (Bukti P – 15), pada intinya menyatakan bahwa “pada saat dibuatnya Akta PPJB No. 008 Para Pemohon telah membuktikan tanah objek jual beli a quoberstatus bebas/ clear dari sengketa yang sah menurut hukum milik Pemohon II sendiri (bukan milik pihak lain)” yang seolah-olah keseluruhan objek jual beli a quobenar-benar merupakan milik Termohon I dan Termohon II sebagaimana diperjanjikan.
3. Faktanya, dalam kelanjutan proses pemeriksaan Arbitrase telah terbukti bahwa Termohon I bersama dengan Termohon II telah melakukan serangkaian kebohongan/ tipu muslihat atas kepemilikan sebagian lahan objek Akta PPJB No. 008 yang didalilkannya karena terdapat fakta yang bertentangan dengan dalil-dalil tersebut yaitu adanya pihak Sdr. Amin Sutoyo, Cs. yang mengaku memiliki sebagian dari tanah objek PPJB dan hal tersebut dibuktikan dengan adanya gugatan Sdr. Amin Sutoyo sebagaimana didaftarkan dalam register perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P – 13). Ketidaksiesuaian dalil Para Termohon I dan Termohon II dengan fakta-fakta persidangan Arbitrase, dapat terlihat pada proses gugatan Sdr. Amin Sutoyo, Cs. dimaksud yang secara nyata Termohon II telah mengadakan perjanjian perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (Vide Bukti P – 14), dengan memberikan UANG KOMPENSASI/ GANTI RUGI kepada pihak lain in casu Sdr. Amin Sutoyo, Cs. sehingga hal tersebut membuktikan bahwa dari sejak awal ditandatanganinya Akta PPJB No. 008, tertanggal 7 Desember 2017 (Vide Bukti P – 5) Termohon II bukanlah pemilik dari sebagian objek jual beli dimaksud, sebagaimana



hal-hal tersebut akan Pemohon uraikan berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa pada saat awal pelaksanaan Akta PPJB No. 008 terdapat klaim Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga melalui suratnya No. 003/Pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, Perihal: Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018 (Vide Bukti P – 8) yang menyatakan bahwa salah satu objek PPJB yang dijual oleh Termohon I dan Termohon II merupakan miliknya sebagaimana dapat terlihat pada alinea pertama surat dimaksud yang akan Pemohon kutip di bawah ini:

“ pihak Budi Said yang terindikasi telah menjual lahan tanah milik kami (Amin Sutoyo) tanpa bukti alas hak kepemilikan yang dapat dipertanggung jawabkan dimata hukum.”

Adapun klaim tanah Sdr. Amin Sutoyo yang merupakan bagian dari objek jual beli secara tegas dijelaskan pada halaman terakhir lampiran surat tersebut sebagaimana Pemohon kutip di bawah ini:



- b. Atas dasar klaim tersebut, Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga diluar Akta PPJB No. 008 telah mengajukan Gugatan kepada Termohon II di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana teregister perkara nomor 233/Pdt.G/2020/PN.Sby (Vide Bukti P – 13).
- c. Pada proses penyelesaian perkara nomor 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tersebut, Sdr. Amin Sutoyo meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk menjatuhkan putusan dalam Petitum gugatnya dengan menyatakan yang bersangkutan sebagai pemilik sah atas sebagian objek yang diperjualbelikan dalam perkara a quo.



- d. Faktanya, dengan mendasarkan pada gugatan tersebut, antara Termohon II dengan Sdr. Amin Sutoyo telah sepakat untuk membuat perjanjian perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (VideBukti P – 14) yang pada kesepakatan dimaksud Termohon II telah memberikan Uang Kompensasi kepada Sdr. Amin Sutoyo sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah), sebagaimana Pemohon kutip di bawah ini:

“Pasal 2

Bahwa para pihak telah sepakat Pihak Pertama memberikan UANG KOMPENSASI/ taliasih oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Ketiga sejumlah Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah).

Uang Kompensasi/ taliasih sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) tersebut diberikan dengan rincian sebagai berikut:

1.dst.
 2. Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) diberikan kepada Pihak Ketiga dengan cara tunai pada hari ini, tanggal 17-3-2020 (tujuh belas Maret dua ribu dua puluh) dengan bukti kwitansi tersendiri.”
- e. Terhadap pemberian Uang Kompensasi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo di atas, secara nyata telah diakui juga oleh keterangan Saksi Fakta yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II sendiri dalam persidangan Arbitrase tanggal 7 Juli 2023 di bawah sumpah Sdr. Lina Irwanti berdasarkan pertanyaan Pemohon sebagaimana termaktub dalam berita acara pemeriksaan saksi pada Putusan Arbitrase Termohon III No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (VideBukti P – 2) alinea keempat halaman 141 yang berbunyi:

“Bapak Budi Said melakukan dading pada akta perdamaian tanggal 17 Maret 2020, antara Amin Sutoyo dan kawan-kawan. Saksi mengarsip pada bulan Maret 2020. Isi perdamaian menyebutkan bahwa Amin Sutoyo Dkk. mengakui kepemilikan tanah milik Bapak Budi yaitu SHM No. 271 dan 266 dan tidak akan mempermasalahkan kembali atas kepemilikan tanah



tersebut. Bapak Budi Said memberikan KOMPENSASI sebesar 1.5 Milyar dan sudah diberikan lunas”

Mendasarkan pada kesaksian pemberian uang kompensasi tersebut di atas, terlihat jelas bahwa Sdr. Amin Sutoyo mengakui kepemilikan tanah yang dipersengketakan SETELAH dilakukan pembayaran Uang Kompensasi oleh Termohon II atas tanah milik Sdr. Amin Sutoyo.

- f. Perlu Pemohon tegaskan bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), definisi frasa kata “Kompensasi” adalah ganti rugi. Dengan demikian, dihubungkan dengan fakta pembayaran uang kompensasi/ ganti rugi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo di atas, hal tersebut justru membuktikan bahwa Uang Kompensasi yang diberikan oleh Termohon II dilakukan semata-mata untuk mengganti tanah milik Sdr. Amin Sutoyo.
- g. Dengan adanya fakta ganti rugi atas tanah milik Sdr. Amin Sutoyo berupa pembayaran Uang Kompensasi oleh Termohon II pada saat proses gugatan, maka dapat terlihat secara jelas dan tegas (Ekspressis Verbis) bahwa pada saat awal ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 tanggal 7 Desember 2017, tidak seluruhnya objek yang diperjualbelikan kepada Pemohon merupakan milik Para Termohon I dan Termohon II sepenuhnya, melainkan terdapat sebagian milik Sdr. Amin Sutoyo.
Karena tidaklah mungkin apabila Sdr. Amin Sutoyo bukan merupakan pemilik dari sebagian tanah yang menjadi objek PPJB a quo, Termohon II bersedia untuk melakukan pembayaran uang kompensasi/ ganti rugi kepada yang bersangkutan.
- h. Terlebih lagi, terhadap fakta diberikannya Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II yang justru membuktikan terdapat sebagian objek jual beli a quo merupakan milik Sdr. Amin Sutoyo, dalam keseluruhan proses Arbitrase secara nyata tidak disampaikan bantahan ataupun sangkalan secara khusus oleh Para Termohon I dan Termohon II, sehingga oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara Jo. Pasal 174 HIR Jo. Doktrin M Yahya Harahap, demi hukum (Ipso Jure) haruslah dianggap sebagai pengakuan secara diam-diam yang merupakan bukti sempurna juga

Halaman 20 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



mempunyai daya kekuatan mengikat (bindende) dan menentukan (beslissende).

4. Dengan didalilkannya keseluruhan objek jual beli sebagai milik dari Termohon I dan Termohon II sebagaimana hal tersebut bertolak belakang dengan fakta adanya sebagian objek jual beli bukan milik Termohon II pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008, maka secara nyata Termohon I bersama dengan Termohon II telah menyampaikan dalil tipu muslihatnyamelalui siasat tidak baik yang diduga telah melakukan tindakan atau perkataan yang tidak jujur dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali atau mencari keuntungan dalam pemeriksaan perselisihan pada proses Arbitrasea quo, yang semata-mata dimaksudkan agar Termohon I dan Termohon II terhindar dari pernyataan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukannya (Exceptio Non Adimpleti Contractus)dalam hal menjamin kepemilikan atas keseluruhan objek jual beli yang menjadi sengketa dalam perkara a quo pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008.
5. Alih-alih mempertimbangkan fakta-fakta kepemilikan sebagian lahan objek jual beli Sdr. Amin Sutoyo yang dibuktikan dengan adanya pembayaran Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II, melainkan justru Termohon III membenarkan dalil-dalil Para Termohon I dan Termohon II yang diambil dari hasil kebohongan/ tipu muslihat berupa kondisi sebelum diajukannya gugatan perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P – 13), yang mana hal tersebut bertolak belakang dengan fakta yang terungkap dalam proses Arbitrase sebagaimana telah Pemohon jabarkan di atas. Adapun pertimbangan putusan yang diambil dari hasil tipu muslihat Para Termohon I dan Termohon II berupa kondisi sebelum diberikannya Uang Kompensi/ Ganti Rugi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo di atas, secara nyata tertuang pada alinea pertama sampai dengan alinea kelima halaman 189 Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2), yang akan Pemohon kutip antara lain di bawah ini:

“Menimbang atas klaim Sdr. Amin Sutoyo tersebut atas fasilitasi As Intel Kodam Brawijaya, dilakukan mediasi dengan menyerahkan pembuktian kepemilikan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional



(BPN) dan BPN menyatakan bahwa Budi Said adalah pemilik yang sah atas tanah a quo (lampiran bukti P.I.II-65).

Menimbang surat bukti P.I.II-134 dan P.I.II-135, surat penghentian penyidikan DITRESKRIMUN Polda Jatim tertanggal 8 Juli dan 13 Juli 2015 atas laporan Amin Sutoyo bahwa Budi Said melakukan tindak pidana perusakan dan atau memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin.

Menimbang dari fakta tersebut tanah yang diklaim Amin Sutoyo sebelum ditanda tangani akta PPJB No. 008 tanggal 7 Desember 2017, adalah milik Budi Said (PEMOHON KONVENSII).

Menimbang Majelis Arbitrase sependapat dengan Dr. Bambang Sugeng, S.H., M.H. ahli yang diajukan Para PEMOHON KONVENSII yang berpendapat bilamana saat dilakukan Perjanjian Jual Beli, penjual mengetahui kecacatan barang yang dijual, merupakan klausula dipalsukan.

Menimbang Majelis Arbitrase dalam mempertimbangkan tanah-tanah SHM yang akan dijual berdasarkan akta PPJB No. 008 telah mendapatkan fakta hukum bahwa tuntutan Amin Sutoyo pada tahun 2009, telah diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya atas fasilitasi As Intel Kodam Brawijaya bahwa tanah SHM 266 dan SHM 271 adalah milik PEMOHON KONVENSII II.

Dan karenanya dalil TERMOHON KONVENSII I bahwa pada saat penandatanganan akta PPJB 7 Desember 2017, Para PEMOHON KONVENSII menyembunyikan keadaan sebenarnya atas lahan a quo, tidak terbukti.

6. Dari dalil tipu muslihat yang diajukan oleh Para Termohon I dan Termohon II yang pada intinya menyatakan seluruh objek Akta PPJB No. 008 merupakan milik Para Termohon I dan Termohon II serta berstatus bebas/ clear dari sengketa (bukan milik pihak lain) dan dalil tersebut telah dibenarkan oleh Termohon III, nyata-nyata bertentangan dengan adanya gugatan dari pihak ketiga sebagaimana register perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P – 13) dan adanya pembayaran Uang Kompensasi/ Ganti Rugi sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) kepada Sdr. Amin Sutoyo. Dengan adanya pembayaran Uang Kompensasi/ Ganti Rugi dimaksud maka secara hukum Para Termohon I dan Termohon II telah



mengakui bahwa tanah yang menjadi objek PPJB tersebut adalah sebagian milik Sdr. Amin Sutoyo dan bukanlah milik Para Termohon I dan Termohon II seperti apa yang telah didalilkannya.

7. Oleh karena Termohon I bersama dengan Termohon II telah mendalilkan fakta yang tidak benar yaitu tipu muslihat atas kepemilikan keseluruhan objek jual beli yang dinyatakan sebagai milik Termohon I dan Termohon II sebagaimana dibenarkan oleh Termohon III dalam pertimbangannya, sedangkan faktanya terdapat sebagian objek jual beli tersebut merupakan milik Sdr. Amin Sutoyo pada saat ditandatanganinya PPJB No. 008 yang dibuktikan dengan adanya pembayaran Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II, maka unsur-unsur alasan pembatalan putusan Arbitrase berupa "putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa" sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 TELAH TERPENUHI.

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima Facie) bahwa Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) diambil dari hasil tipu muslihat berupa tindakan atau perkataan yang tidak jujur atas kepemilikan sebagian objek jual beli a quo pada proses pemeriksaan Arbitrase sebagaimana dibuktikan dengan adanya gugatan dari pihak ketiga sebagaimana register perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P – 13) yang diselesaikan dengan fakta dibayarkannya Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo berdasarkan dokumen perjanjian perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (Vide Bukti P – 14), sehingga terbukti bahwa pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 sebagian objek jual beli tersebut bukanlah milik Termohon II melainkan milik Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga, yang karenanya demi hukum demi hukum (Ipsa Jure) Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

II. PUTUSAN ARBITRASE DIAMBIL DARI HASIL TIPU MUSLIHAT SEHUBUNGAN DENGAN TERHENTINYA PERIJINAN PEMOHON AKIBAT GANGGUAN SDR. AMIN SUTOYO AKAN TETAPI TERMOHON

Halaman 23 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



I DAN TERMOHON II DENGAN TIPU MUSLIHAT MENYATAKAN TERHENTINYA PERIJINAN AKIBAT TERBENTUR DENGAN KETENTUAN PERATURAN WALI KOTA NO. 52 TAHUN 2017

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Berikut Pemohon uraikan fakta-fakta dan dasar alasan bahwa Termohon I dan Termohon II telah melakukan tipu muslihat yang digunakan sebagai pertimbangan Putusan Termohon III dengan menyatakan perijinan yang terganggu oleh Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga yang seharusnya menjadi tanggungjawab Termohon I dan Termohon II bukanlah merupakan tindakan wanprestasi melainkan akibat terbentur dengan peraturan walikota No. 52 Tahun 2017, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam proses pemeriksaan Arbitrase a quo Para Termohon I dan Termohon II menyampaikan kebohongan/ tipu muslihat sehubungan dengan terhentinya perijinan yang dilakukan oleh Pemohon akibat adanya gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo yang menyatakan sebagai pemilik tanah atas sebagian objek PPJB a quo, yang secara nyata bertentangan dengan fakta yang terungkap dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase.
2. Bahwa klaim kepemilikan tanah Sdr. Amin Sutoyo secara jelas dan nyata menyebabkan terhentinya proses perijinan yang telah dilakukan oleh Pemohon dan menimbulkan tidak adanya kepastian kepemilikan objek tanah bebas dari sengketa sehingga sudah dapat dipastikan proses perijinan pada awal diajukannya permohonan sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) MENJADI TIDAK TERLAKSANA, sebagaimana Pemohon uraikan berdasarkan dasar alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Para Termohon I dan Termohon II telah menyetujui klausula mengenai dapat dilakukannya pengurusan perijinan dan pelaksanaan pembangunan setelah dilakukannya pembayaran pertama sebagaimana hal tersebut tertuang dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) serta menjamin Pemohon tidak akan mendapatkan gangguan dan/ atau rintangan dari pihak manapun sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 10 ayat 1 angka 1.1 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5), yang berbunyi:

Halaman 24 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Pasal 8 ayat 1 angka 1.3:

“1. Setelah pembayaran angsuran pertama diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka Objek dalam PERJANJIAN ini, sudah ada dalam kekuasaan dan pegangan PIHAK KEDUA dan oleh karena itu terhitung mulai hari itu pula:

1.4 PIHAK PERTAMA akan menyerahkan Objek kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan kosong (tidak dihuni/ditempati dan dalam kondisi yang baik.

1.5 Semua hasil dan keuntungan, semua beban dan pajaknya, semua hak dan resikonya sudah menjadi kepunyaan dan tanggungan PIHAK KEDUA.

1.6 PIHAK KEDUA dapat mulai melakukan pengurusan perijinan dan pelaksanaan pembangunan diatas Objek.

Pasal 10 ayat 1 angka 1.1:

“PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA, baik sekarang maupun nanti dikemudian hari, bahwa:

1.1 Segala yang dijualnya adalah benar sebagai miliknya sendiri, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak dalam keadaan disita, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.”

b. Untuk melaksanakan kesepakatan pengurusan perijinan tersebut, Pemohon telah melakukan pembayaran angsuran pertama yang kemudian dilanjutkan dengan pengurusan perijinan pengembangan di atas lahan yang menjadi objek jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 008 sebagaimana uraian fakta-fakta di bawah ini:

1) Berdasarkan Surat Pemohon kepada Kepala Kantor Otoritas Bandara Udara Wilayah III Nomor 001-/TMMR-TEK/2018 perihal: Rekomendasi Daerah Tinggi Daerah Surabaya Timur, tertanggal 20 Februari 2018 (Bukti P - 16) yang pada intinya menyatakan bahwa dengan adanya rencana pengembangan lahan di jalan Jl. Kertajaya Indah Regency RT 04/ RW 01 Kel. Keputih, Kec. Sukolilo, Kota SBY, Jawa Timur 60111, Pemohon meminta kepada

Halaman 25 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



kantor Otoritas bandara Udara Wilayah III data rekomendasi ketinggian bangunan untuk keperluan pendirian bangunan tinggi fungsi apartemen pada lahan tersebut.

- 2) Berdasarkan Surat Kepala Kantor Bandara Udara Wilayah III kepada Direktur Jenderal Perhubungan Udara Nomor AU.105/2023/IV/OTBANWIL-III/2018 perihal: Permohonan Rekomendasi KKOP, tertanggal 20 April 2018 (Bukti P - 17) yang pada intinya menyatakan bahwa:
 - a) Telah dilakukannya survey lokasi di Jl. Kertajaya Indah Regency RT 04/RW 01 oleh Petugas Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah II dan Perwakilan dari Pemohon dengan kajian teknis telampir.
 - b) Oleh karena itu Kepala Kantor Otoritas bandar Udara Wilayah III memohon evaluasi kajian teknis tersebut guna penerbitan rekomendasi ketinggian KKOP oleh Direktur Jenderal Perhubungan Udara.
- c. Dengan telah diajukan permohonan data rekomendasi ketinggian bangunan oleh Pemohon kepada Kepala Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III, dan ditindaklanjuti dengan permohonan rekomendasi KKOP oleh Kepala Kantor Otoritas Bandar Udara Wilayah III kepada Direktur Jenderal Perhubungan Udara, maka setelah itu Pemohon mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) kepada Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Atap (UPTSA) Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana bukti Permohonan SKRK, tertanggal 8 Mei 2018 (Bukti P – 18).
- d. Faktanya, pada saat Pemohon mengurus perijinan-perijinan untuk melaksanakan bisnis a quo, terdapat rintangan berupa surat dari pihak ketiga yaitu Sdr. Amin Sutoyo yang menyatakan dirinya sebagai pemilik dari salah satu objek PPJB, sebagaimana fakta-fakta sebagai berikut:
 - 1) Berdasarkan Surat dari Sdr. Amin Sutoyo kepada Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap Pemkot Surabaya No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/W.W-A/M.H/A.s/14/V/018/Jtm, Perihal: Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018 (Vide Bukti P – 9) berikut lembar disposisi dari pemkot Surabaya dan lembar form disposisi melalui aplikasi E-Surat SKPD

Halaman 26 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



(Vide Bukti P – 10), pada intinya Sdr. Amin Sutoyo menyampaikan bahwa sehubungan dengan adanya info permohonan surat ijin pembangunan apartemen di area wilayah miliknya, yang bersangkutan mengajukan permohonan penghentian Ijin Mendirikan Bangunan yang diajukan oleh Pemohon.

2) Berdasarkan Surat dari Sdr. Amin Sutoyo kepada Pemohon No. 003/Pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, Perihal: Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018 (Vide Bukti P – 8), pada intinya menyampaikan pemberitahuan bahwa Termohon II telah melakukan penjualan lahan tanah milik Sdr. Amin Sutoyo kepada Pemohon, yang mana atas alasan tersebut Sdr. Amin Sutoyo telah mengajukan Permohonan Pemblokiran pengajuan surat ijin kepada Pemerintah Kota Surabaya melalui Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA).

e. Akibat adanya surat-surat dari Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga diluar pihak Akta PPJB No. 008 yang menyatakan bahwa dirinya sebagai pemilik dari salah satu objek PPJB, secara nyata menyebabkan proses perijinan in casu Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) yang diajukan oleh Pemohon menjadi TERHENTI sebagaimana hal tersebut dibuktikan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi fakta dalam proses pemeriksaan persidangan Arbitrase dibawah sumpah yang tercantum dalam Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2), yaitu:

1) Berdasarkan Saksi Fakta Pemohon Sdr. Rendy Areza Hardian dalam persidangan Arbitrase tanggal 24 Juli 2023 di bawah sumpah yang tercantum pada:

a) Angka 1, alinea keenam, halaman 170 Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2), menyatakan:

“Rendy Areza Hardian, beragama Islam setelah bersumpah didepan persidangan menerangkan sebagai berikut:

...dst

PT. APP juga mengurus SKRK namun sempat terhenti karena salah satu Lawyer bernama Ronal di bulan Maret

Halaman 27 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



atau April menghubungi saksi bahwa 2 lahan paling belakang ada sengketa dengan Bapak Amin Sutoyo. SKRK belum terbit sampai sekarang. Lawyer sempat mengancam jika ada kegiatan di Lapangan akan ditindak.”

- b) Angka 1, alinea kelima, halaman 171 Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (VideBukti P – 2), menyatakan:

“Rendy Areza Hardian, beragama Islam setelah bersumpah didepan persidangan menerangkan sebagai berikut:

...dst.

...Saksi melihat surat permohonan Bapak Amin Sutoyo kepada Pemkot agar perijinan PT.APP diberhentikan, saksi diberitahu atau ditunjukkan suratnya oleh Pemkot. Saksi diundang atau dipanggil oleh Pemerintah Kota Surabaya perihal surat permohonan Bapak Amin Sutoyo bahwa perijinan diberhentikan sementara..dst”

- 2) Berdasarkan Saksi Fakta Pemohon Sdr. Jimmy Rusdindalam persidangan Arbitrase tanggal 24 Juli 2023 di bawah sumpah yang tercantum pada angka 2, alinea ketujuh, halaman 174 Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (VideBukti P – 2), menyatakan:

“Jimmy Rusdin, beragama Islam setelah bersumpah dipersidangan menerangkan sebagai berikut:

...dst.

Saksi mengetahui ijin distop karena ada surat dari pak amin kepada Pemkot sehingga mengganggu proses yang saksi lakukan, ijin dan pemasaran saksi tidak bisa dilakukan, dan aktifitas fisik di lapangan tidak bisa melakukan karena sempat ada pengancaman.”

3. Namun dalam proses pemeriksaan Arbitrase, Para Termohon I dan Termohon II dengan itikad buruk telah membuat tipu muslihat dengan cara



siasat tidak baik yang pada intinya mengatakan gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo sama sekali tidak ada kaitannya dengan syarat administrasi penerbitan perijinan sebagaimana hal tersebut tertuang padahalil Replik (tanggapan) atas Jawaban Pemohon (Vide Bukti P – 15) angka 21 halaman 16 yang akan Pemohon kutip sebagai berikut:

“surat-surat yang diklaim oleh Termohon I sebagai penghalang diterbitkannya IMB adalah alasan yang dibuat-buat, tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum serta tidak bernilai dalam hukum, karena legal reasoning yang dibangun Termohon I sama sekali tidak ada kaitannya dengan syarat administrasi penerbitan SKRK dan atau IMB sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota Surabaya No. 13 Tahun 2018, terlebih lagi surat-surat tersebut BUKAN produk Tata Usaha Negara, atau BUKAN diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara.”

4. Dalam rangka penyampaian dalil-dalilnya, Para Termohon I dan Termohon II kembali melakukan tipu muslihat sebagai rangkaian kebohongan dengan menyampaikan buktisurat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya yang dinyatakan olehnya bahwa Permohonan SKRK yang Pemohon ajukan dari sejak awal tidak dapat dilanjutkanseolah-olahkarena persil yang dimohon berada diluar zona ketinggian 40 meter sebagaimana dalil pada bukti tersebut dimuat dalam pertimbangan Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) halaman 136 sampai dengan halaman 137, yang akan Pemohon kutip sebagai berikut:

“Bukti P.I.I – 138: Berupa DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya, hasil pencarian:

Perijinan : SKRK

Nomor UPT : 180508-16.2

Permohonan Anda saat ini berada pada tahap:

Ditolak: pengembalian ke UP/MT, trans =>, setelah dilakukan penelitian administrasi dan teknis terhadap permohonan SKRK dengan ini diberitahukan bahwa permohonan SKRK tidak dapat ditindaklanjuti dan ditolak, karena: 1. Bukti penguasaan tanah masih belum atas nama pemohon dan terlampir PPJB yang belum lunas



kepada pemohon; 2. Berdasarkan Peraturan Walikota No. 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya, persil yang dimohon berada di luar zona ketinggian sehingga ketinggian maksimal yang diijinkan adalah 40 m, Permohonan dapat diproses dengan terlebih dahulu melengkapi AJB atas nama Pemohon (berbadan hukum) dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.”

5. Bahwa dalil-dalil Para Pemohon Termohon I dan Termohon II yang berulang kali menyampaikan tidak terpenuhinya syarat perijinan dengan mengajukan bukti surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya tersebut di atas, adalah bukti dan dalil yang tidak relevan, yang merupakan suatu rangkaian kebohongan/ tipu muslihatseolah-olah dari sejak awal terhambatnya proses perijinan Pemohon disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat ketinggian dan bukanlah karena gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga diluar PPJB No. 008.

Pada faktanya, surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya secara nyata bukanlah gambaran pada awal Pemohon mengajukan perijinan dimaksud, melainkan kondisi pada saat jauh setelah diajukannya Permohonan SKRK sebagaimana hal tersebut telah Pemohon buktikan dalam proses pemeriksaan Arbitrase pada dokumen Kesimpulan Pemohon (dahulu Termohon Kovensi I/ Pemohon Rekonvensi), tertanggal 25 Agustus 2023 (Bukti P - 19), yang akan Pemohon uraikan kembali berdasarkan dasar alasan di bawah ini:

- a. Bahwa DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya, tidak menggambarkan keadaan saat awal terhentinya proses perijinan, karena dokumen tersebut diterbitkan pada saat proses Arbitrase ini berjalan yaitu pada tanggal 7 Juli 2023 dan bukanlah pada saat terhentinya proses perijinan tahun 2018, sebagaimana hal tersebut dijelaskan oleh Saksi Fakta yang diajukan oleh Para Termohon I dan Termohon II sendiri pada persidangan Arbitrase tertanggal 17 Juli 2023 di bawah sumpah Sdr. Lina Irwanti yang menyatakan “saksi diperintahkan untuk mengecek status permohonan perijinan SKRK ke



pemkot pada kurun waktu 1 (satu) minggu yang lalu (atau pada bulan Juli 2023)”.

Namun atas keterangan saksi tersebut, Majelis Termohon III telah beritikad buruk dalam membuat Berita Acara keterangan saksi yang tidak mengutip secara keseluruhan keterangan saksi dimaksud dan tidak dituangkan dalam bagian keterangan saksi Sdri. Lina Irwanti halaman 140 sampai dengan halaman 142 Putusan Arbitrase a quo, melainkan tercantum pada bagian Pendapat Berbeda (Dissenting Opinion) salah satu Majelis Arbiter Dr. Hamdan Zoelva, SH., MH., MIIArb. alinea terakhir halaman 223 (Vide Bukti P – 2), yang menjelaskan sebagai berikut:

“Bahwa benar berdasarkan bukti P-I.II 138, yaitu bukti SKRK yang diakses tanggal 7 Juli 2023 dst.”

- b. Terlebih lagi, proses perijinan yang melebihi batas maksimal ketinggian bukanlah menjadi alasan yang dapat dibenarkan secara hukum, mengingat ketinggian bangunan dimaksud barulah rencana dan hanyalah teknis ketinggian yang dapat diubah sewaktu-waktu menyesuaikan dengan kebijakan pemerintah sebelum dilakukannya pembangunan.

Adapun permasalahan ketinggian dimaksud yang baru merupakan rencana dan dapat diubah sewaktu-waktu, secara nyata telah dijelaskan oleh Saksi Fakta Sdr. Rendy Areza Hardian dibawah sumpah yang diajukan oleh Pemohon pada persidangan Arbitrase sebagaimana tertuang pada alinea keenam halaman 171 Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2), yang akan Pemohon kutip sebagai berikut:

“Rencana ketinggian bangunan apartemen 100 m”

6. Faktanya, atas dasar rangkaian tipu muslihat yang disampaikan oleh Para Termohon I dan Termohon II, Termohon III telah mengesampingkan fakta yang terungkap dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase di atas dan membenarkan dalil-dalil Para Termohon I dan Termohon II yang diambil dari hasil kebohongan/ tipu muslihat Para Termohon I dan Termohon II yang justru bertolak belakang dengan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1



September 2023 (Vide Bukti P – 2) pada alinea keempat sampai dengan alinea kelima halaman 202, yang akan Pemohon kutip sebagai berikut:

“Menimbang dari fakta bahwa ditolaknya permohonan TERMOHON KONVENS I untuk mendapatkan SKRK sebagai salah satu syarat guna mendapatkan IMB, karena permohonan TERMOHON KONVENS I tidak memenuhi persyaratan administrasi dan teknis dari PERWALI 52 / 2017 yang diganti dengan PERWALI 13 / 2018, sebagaimana tercantum dalam unduhan website DPUCKTR No. UPT 180508-162 (bukti P.I.II-138).

Menimbang berdasarkan fakta hukum tersebut dalil TERMOHON KONVENS I dalam exceptio non adimpleti contractus bahwa Para PEMOHON KONVENS I terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas ketentuan pasal 8 ayat (1) angka (1.3) akta PPJB No. 008 dengan mendasarkan pada surat Amin Sutoyo No. 001 / sms / pmk / Kp-Skl / Sby / W.W-A / M.H / A.s / 14 / V / 0.18 / Jtm tanggal 14 Mei 2018, tidak terbukti.”

7. Bahkan faktanya, adanya Putusan Arbitrase yang diambil dari tipu muslihat Para Termohon I Termohon II secara nyata dibuktikan dengan adanya Pendapat Berbeda (Dissenting Opinion) dari salah satu Majelis Arbiter Dr. Hamdan Zoelva, SH., MH., MIIArb.pada Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) yang melihat ketidak benaran fakta pada Putusan Arbitrase a quo dengan menyatakan bahwa pada proses pemeriksaan Arbitrase yang didasarkan pada keseluruhan bukti yang ada telah terungkap bahwa dalam pelaksanaan Akta PPJB No. 008 terdapat gangguan dari pihak ketiga atas objek jual beli yang seharusnya menjadi kewajiban Para Termohon I dan Termohon II sebagaimana Pemohon kutip alinea terakhir halaman 223 sampai halaman 224 Putusan BANI Surabaya dimaksud (Vide Bukti P – 2), yang berbunyi:

“Bahwa benar berdasarkan bukti P-I.II, 138, yaitu bukti SKRK yang diakses tanggal 7 Juli 2023, permohonan perijinan SKRK yang diajukan Termohon Konvensi ditolak. Akan tetapi sebagaimana bukti surat menyurat antara Para Pemohon Konvensi dengan Termohon Konvensi tidak dilaksanakannya pembayaran cicilan oleh Termohon Konvensi bukanlah karena ditolaknya perijinan, tetapi karena adanya gangguan dari Amin Sutoyo (pihak ketiga) yang mengaku memiliki



sebahagian tanah obyek PPJB. Oleh karena itu, persoalan perijinan bukanlah yang menjadi alasan dan dasar pokok tidak terlaksananya perjanjian. Oleh karena itu, adanya Perwali No. 52 Tahun 2017, bukanlah masalah paling pokok yang menyebabkan tidak terlaksananya perjanjian oleh Para Pihak karena ternyata dari Bukti P-I.II.71, Termohon Konvensi / Pemohon Rekovensi sampai pada bulan Mei 2019 tetap bermaksud melanjutkan pelaksanaan perjanjian dan pembelian tanah sepanjang bagian tanah yang bermasalah dikeluarkan dari objek PPJB dan karenanya meminta dilakukan addendum atas PPJB.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan segala bukti yang terungkap dalam persidangan, wanprestasi tidak sepenuhnya dilakukan oleh Termohon Konvensi, sehingga beban kerugian tidak sepenuhnya dibebankan menjadi tanggungjawab Termohon Konvensi, karena tidak dilaksanakannya pembayaran cicilan atas tanah oleh Termohon Kovensi diakibatkan oleh adanya gangguan dari pihak ketiga atas objek PPJB yang menjadi tanggungjawab Para Pemohon Konvensi sesuai janji dan jaminannya dalam Pasal 10 PPJB. Oleh karena Para Pemohon konvensi telah berjanji dan memberikan jaminan tidak adanya gangguan dari pihak ketiga, maka Ketika ada gangguan dan klaim dari pihak ketiga atas tanah objek PPJB, maka Para Pemohon Konvensi/ Para Termohon Rekonvensi pun telah melakukan wanprestasi dan harus dibebani tanggung jawab atas kerugian yang terjadi. Walaupun demikian berdasarkan asas kepatutan tidak sepenuhnya, Para Pemohon Konvensi / Para Termohon Rekonvensi dibebankan tanggung jawab atas kerugian tersebut, karena Para Pemohon Konvensi / Para Termohon Rekonvensi telah menunjukkan itikad baik untuk memenuhi janji dan jaminannya dengan menyelesaikan tuntutan dari pihak ketiga atas tanah objek PPJB sehingga tanah tersebut benar-benar bebas dari gangguan dan tuntutan pihak lain.”

8. Oleh karena itu, telah terbukti bahwa Para Termohon I dan Termohon II telah mengemukakan rangkaian kebohongan/ tipu muslihat untuk menggiring opini sesat melalui siasat tidak baik yang diduga telah melakukan tindakan atau perkataan yang tidak jujur dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali atau mencari keuntungan dengan



menyampaikan dalil yang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ditemukan dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase yang kemudian dibenarkan oleh Termohon III dalam pertimbangan Putusan Arbitrase a quo, yang semata-mata dimaksudkan agar Termohon I dan Termohon II terhindar dari pernyataan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukannya (Exceptio Non Adimpleti Contractus) dalam hal menjamin pemberian hak untuk melakukan pengurusan perijinan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) dan dalam hal pemenuhan ketentuan Pasal 10 Ayat 1 Angka 1.1 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) mengenai terjaminnya objek lahan jual beli bebas dari gangguan ataupun rintangan dikemudian hari, serta bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lain.

9. Dengan diambilnya Putusan Arbitrase yang didasarkan pada hasil tipu muslihat berupa dalil Para Termohon I dan Termohon II yang menyatakan tidak dapat dilanjutkannya perijinan karena tidak memenuhi persyaratan administrasi dan teknis dari PERWALI 52/ 2017, maka secara nyata telah memenuhi unsur-unsur alasan pembatalan putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yaitu “putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa”.

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima Facie) bahwa Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) telah diambil dari hasil/ rangkaian tipu muslihat berupa tindakan atau perkataan yang tidak jujur mengenai terhentinya proses perijinan dalam rangka pelaksanaan Akta PPJB No. 008 akibat adanya gangguan dari pihak ketiga berupa Surat No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/W.W.A/M.H/A.s/14/V/018/Jtm, Perihal: Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018 (Vide Bukti P – 9) serta ancaman-ancaman dari Sdr. Amin Sutoyo sebagaimana diperkuat dengan keterangan 2 (dua) orang saksi fakta di bawah sumpah pada proses pemeriksaan Arbitrase (Vide Bukti P – 2), dan bukanlah tidak terpenuhinya persyaratan administrasi dan teknis sebagaimana didalilkan oleh Termohon I dan Termohon II, sehingga oleh karenanya demi hukum (Ipso Jure) Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan



pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

III. PUTUSAN ARBITRASE MENGANDUNG KEPUTUSAN YANG SATU SAMA LAINNYA BERTENTANGAN (KONTRADIKSI), YAITU DALAM BAGIAN REKONVENSIBAIK PADA PERTIMBANGAN MAUPUN AMAR PUTUSAN TERMOHON III MENOLAK SELURUH TUNTUTAN PEMOHON TERMASUK PENGEMBALIAN UANG PEMBAYARAN, NAMUN DALAM PERTIMBANGAN DAN AMAR PUTUSAN BAGIAN KONVENSITERMOHON III MEMUTUS PEMBAYARAN DENDA DIKURANGI DENGAN PEMBAYARAN UANG YANG TELAH TERBAYAR (SEOLAH-OLAH MENERIMA SEBAGIAN TUNTUTAN REKONVENSIPEMOHON)

Majelis Arbitrase Yang Terhormat,

Berikut Pemohon uraikan fakta-fakta dan dasar alasan bahwa telah terdapat adanya pertimbangan dan amar putusan yang saling bertentangan antara bagian Konvensi dengan Rekonvensi pada Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 sehingga telah memenuhi unsur pembatalan putusan Arbitrase, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa dalam proses pemeriksaan Arbitrase, Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I dalam perkara Arbitrase) telah mengajukan Permohonan tuntutan balik (Rekonvensi) yang menuntut pengembalian uang pembayaran tahap pertama dan kedua kepada Para Termohon I dan Termohon II.
2. Untuk membuktikan tuntutan kerugian yang dialami Pemohon tersebut, pada bagian Rekonvensi Pemohon telah membuktikan pelaksanaan pembayaran atas pembelian lahan tahap pertama dan kedua kepada Para Termohon I dan Termohon II sebagaimana uraian fakta-fakta di bawah ini:
 - a. Pembayaran Pembelian Tahap Pertama
 - 1) Bukti pembayaran pertama kepada Termohon I (Exclude PPn 10%) sejumlah Rp 11.465.374.000,- (sebelas milyar empat ratus enam puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu Rupiah), berupa Cek Bank Mandiri No. HD 245309 tertanggal 8 Desember 2017 (Vide Bukti P – 6).

Halaman 35 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



2) Bukti pembayaran pertama kepada Termohon II (Exclude PPN 10%) sejumlah Rp 38.534.626.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh empat juta enam ratus dua puluh enam ribu Rupiah), berupa Cek Bank Mandiri No. HD 245310 tertanggal 8 Desember 2017 (VideBukti P – 7).

b. Pembayaran Pembelian Tahap Kedua

1) Bukti setoran/transfer/kriling/inkaso Bank Mandiri tertanggal 28 Mei 2019 yang didasarkan pada 1 (satu) lembar cek BANK MANDIRI, Nomor: HT 115103, tertanggal 28 Mei 2019 melalui Account Nomor: 0002091044 (Vide BuktiP - 11), Pemohon telah melakukan pembayaran tahap kedua kepada Termohon I sebesar Rp 1.694.338.800,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus Rupiah).

Walaupun Pemohon telah melakukan pembayaran tahap kedua berikut dengan pembayaran Ppn kepada Termohon I, namun dalam proses pemeriksaan Arbitrase Pemohon hanyalah memperhitungkan kerugian nyata (ActualLost) pembayaran kedua tersebut diluar Ppn yaitu sebesar Rp. 1.540.308.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus delapan ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

$$\text{Rp } 1.694.338.800 - \text{Rp. } 154.030.800 = \text{Rp. } 1.540.308.000,-$$

2) Bukti setoran/transfer/kriling/inkaso Bank Mandiri tertanggal 28 Mei 2019 yang didasarkan pada 1 (satu) lembar cek BANK MANDIRI, Nomor: HT 115104, tertanggal 28 Mei 2019 melalui Account Nomor: 0002091044 (VideBukti P- 12), Pemohon telah melakukan pembayaran tahap kedua kepada Termohon II sebesar Rp 4.086.751.900,- (empat milyar delapan puluh enam juta tujuh ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus Rupiah).

Walaupun Pemohon telah melakukan pembayaran tahap kedua berikut dengan pembayaran Ppn kepada Termohon II, namun dalam proses pemeriksaan Arbitrase Pemohon hanyalah memperhitungkan kerugian nyata (ActualLost) pembayaran kedua tersebut diluar Ppn yaitu sebesar Rp. 3.715.229.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima belas juta dua ratus dua puluh sembilan ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:



Rp 4.086.751.900 – Rp. 371.522.900 = Rp. 3.715.229.000,-

3. Dalam mempertimbangkan tuntutan balik (Rekonvensi) yang diajukan oleh Pemohon, Termohon III telah menjatuhkan putusan Arbitrase yang **MENOLAK SELURUH TUNTUTAN** Pemohon termasuk pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar, sebagaimana Pemohon kutip pertimbangan pada alinea kelima halaman 216 dan amar Putusan Pokok Perkara bagian Rekonvensi Putusan BANI Surabaya No.64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (VideBukti P – 2), yaitu sebagai berikut:

- Pertimbangan pada alinea kelima halaman 216:

“Menimbang dari fakta hukum tersebut diatas permohonan Rekonvensi dari PEMOHON REKONVENSI, ditolak seluruhnya termasuk permohonan penggantian kerugian yang dituntut.”

- Amar Putusan Pokok Perkara bagian Rekonvensi:

“Menolak Permohonan dari PEMOHON REKONVENSI seluruhnya”

4. Faktanya, terhadap pertimbangan dan amar putusan bagian Rekonvensi tersebut di atas, secara nyata **BERTOLAK BELAKANG/ BERTENTANGAN** dengan Pertimbangan dan amar putusan pada bagian Konvensi yang **MENGABULKAN** pengembalian Uang Pembayaran pembelian lahan dengan dilakukan perjumpaan utang pembayaran denda seolah-olah menerima sebagian tuntutan Rekonvensi Pemohon, sebagaimana hal tersebut telah Majelis Arbitrase in casu Termohon III pertimbangkan dalam Putusan BANI Surabaya No.64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (VideBukti P – 2) pada alinea kedua sampai dengan alinea kelima halaman 210 dan alinea terakhir halaman 212 sampai dengan alinea keenam halaman 213, serta telah diputus dengan amar putusan pada angka 6 halaman 218, sebagai berikut:

- a. Pertimbangan Bagian Konvensi Sehubungan Dengan Uang Pembayaran Yang Telah Terbayar

- 1) Alinea kedua sampai dengan alinea kelima halaman 210:

“Menimbang Para PEMOHON KONVENSI mendalilkan bahwa pembayaran pertama dan kedua adalah panjar atas akta PPJB No. 008 dan menuntut agar pembayaran panjar tersebut hangus dan tidak dapat dituntut kembali oleh TERMOHON

Halaman 37 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



KONVENSI I dengan mengajukan surat bukti P.I.II-141 (Hukum Perjanjian Adat oleh Prof. Hilman Hadikusuma, S.H.).

Menimbang bahwa dalam pasal 3 ayat (3) angka (3.2) PPJB No. 008, dicantumkan:

- a) pembayaran ke 1 (satu)
- b) pembayaran ke 2 (dua) sampai ke 7 (tujuh)
- c) pembayaran ke 8 (delapan) sampai ke 43 (empat puluh tiga)

Tidak menyebut sebagai panjar sebagaimana dimaksud pasal 1464 KUH Perdata:

"Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar atau uang muka, salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh mengembalikan uang muka"

Menimbang dalam ketentuan pasal 13 akta PPJB No. 008, tidak ada kewajiban bagi PIHAK KEDUA (TERMOHON KONVENSI I) yang melakukan wanprestasi, uang pembayaran yang telah dibayarkan dinyatakan hangus dan menjadi milik PIHAK PERTAMA (Para PEMOHON KONVENSI).

Menimbang oleh karenanya dalil Para PEMOHON KONVENSI harus ditolak."

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah berpendapat bahwa Uang Pembayaran yang telah dibayarkan oleh Pemohon kepada Termohon I dan Termohon II bukanlah panjer, sehingga oleh karenanya Uang Pembayaran dimaksud tidaklah dapat dianggap hangus dan tidak dapat dianggap menjadi milik Termohon I dan Termohon II.

- 2) Alinea terakhir halaman 212 sampai dengan alinea keenam halaman 213:

"Menimbang berdasarkan ketentuan pasal 13 akta PPJB No. 008 TERMOHON KONVENSI I dikenai denda sebesar Rp 63.980.430.400,- (enam puluh tiga miliar Sembilan ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah).

Menimbang Majelis Arbitrase dengan kewenangan yang diberikan Para PEMOHON KONVENSI dan TERMOHON



KONVENSII untuk memberikan putusan berdasar ex aequo et bono dan mempergunakan metode interpretasi analogi melakukan kompensasi / perjumpaanhutang, yaitu kewajiban TERMOHON KONVENSII membayar denda kepada para PEMOHON KONVENSII dengan pembayaran PERTAMA DAN KEDUA yang telah diterima oleh Para PEMOHON KONVENSII.

Kompensasi / perjumpaan hutang:

Pasal 1425 KUHPerdata:

"Jika dua orang saling berhutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu petjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan, dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebutkan sesudah ini"

Pasal 1426 KUHPerdata:

"Perjumpaan terjadi demi hukum. Bahkan dengan tidak setahunya orang-orang yang berutang. Dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya. Pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal-balik untuk suatu Jumlah yang sama"

Metode interpretasi Analogi yaitu:

"memberi penafsiran pada sesuatu peraturan hukum dengan memberi kias pada kata-kata dalam peraturan tersebut sesuai dengan azaz hukumnya sehingga suatu peristiwa yang sebenarnya tidak termasuk keda/amnya dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut"

Menimbang oleh karenanya TERMOHON KONVENSII I diwajibkan membayar kekurangan pembayaran denda sebesar: Rp 63.980.430.400,- dikurangi Rp 55.255.537.000,- = Rp 8.724.893 400,- (delapan miliar tujuh ratus dua puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah). Berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah berpendapat bahwa oleh karena Uang Pembayaran Pemohon dianggap tidak hangus dan bukan milik Termohon I dan Termohon II sehingga Para Termohon I dan Termohon II tidak berhak atas pembayaran Uang yang telah diterimanya, maka Uang Pembayaran yang telah diterima



tersebut dinyatakan sebagai pengurang pembayaran denda, yang karenanya dapat dinyatakan pula bahwa Pemohon berhak atas pengembalian uang tahapan pembayaran dari Termohon I dan Termohon II.

b. Amar Putusan Bagian Konvensi mengenai Uang Pembayaran
Angka 6 halaman 218:

“Menghukum TERMOHON KONVENSI I untuk membayar kekurangan pembayaran denda sebesar Rp 63.980.430.400,- dikurangi Rp 55.255.537.000,- = Rp 8.724.893 400,- (delapan milliar tujuh ratus dua puluh empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah), kepada Para PEMOHON KONVENSI;

Berdasarkan amar Putusan di atas, Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah memutuskan bahwa Uang Pembayaran yang telah diterima oleh Para Termohon I dan Termohon II dinyatakan sebagai pengurang pembayaran denda, sehingga oleh karenanya dapat dikatakan bahwa Termohon III juga mengabulkan tuntutan Rekonvensi atas pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar walaupun penerapannya dilakukan perjumpaan utang terhadap pembayaran denda pada bagian Konvensi tersebut.

5. Dengan adanya pertentangan pertimbangan dan amar putusan antara bagian Rekonvensi dengan bagian Konvensi, yaitu dalam bagian Rekonvensi baik pada Pertimbangan maupun Putusan Majelis Arbitrase in casu Termohon III menyatakan menolak seluruh tuntutan Pemohon dalam proses pemeriksaan Arbitrase termasuk pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar, namun dalam Pertimbangan dan Putusan lainnya pada bagian Konvensi Termohon III menjatuhkan putusan dengan menyatakan bahwa Uang Pembayaran Pemohon dianggap tidak hangus dan bukan milik Termohon I dan Termohon II sehingga Uang Pembayaran yang telah diterima tersebut dinyatakan sebagai pengurang pembayaran denda yang seolah-olah menerima sebagian tuntutan Rekonvensi Pemohon, maka unsur-unsur alasan pembatalan putusan Arbitrase berupa “putusan mengandung saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lain, atau, saling bertentangan antara pertimbangan dengan dictum putusan” sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 5 RV Jo.

Halaman 40 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, TELAH TERPENUHI.

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima Facie) Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) yang telah diputus oleh Termohon III mengandung pertentangan (kontradiksi) antara pertimbangan dan amar putusan bagian Konvensi dengan pertimbangan dan amar putusan bagian Rekonvensi, yaitu dalam bagian Rekonvensi baik pada Pertimbangan maupun Putusan Termohon III menolak seluruh tuntutan Pemohon termasuk pengembalian uang pembayaran, namun pada pertimbangan dan amar putusan bagian Konvensi Termohon III memutuskan pembayaran denda dikurangi dengan pembayaran uang yang telah terbayar seolah-olah menerima sebagian tuntutan Rekonvensi Pemohon, sehingga oleh karenanya demi hukum (Ipso Jure) Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 5 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

IV. TERMOHON III TELAH MELANGGAR FORMALITAS HUKUM ACARA DALAM MENETAPKAN BIAYA ARBITRASE REKONVENSI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 77 AYAT (2) UNDANG-UNDANG NO. 30 TAHUN 1999 JO. PASAL 36 RULES AND PROCEDURES BANI

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Berikut Pemohon uraikan fakta-fakta dan dasar hukum bahwa Termohon III dalam menjatuhkan Putusan Arbitrase BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023, telah melanggar formalitas hukum acara sehubungan dengan penetapan biaya Arbitrase Rekonvensi yang seharusnya hanyalah dibebankan sebagian kepada Pemohon, yaitu sebagai berikut:

1. Sebagaimana telah Pemohon sampaikan sebelumnya, bahwa pada Putusan Arbitrase a quo terdapat kontradiksi yang nyata yaitu disatu sisi Termohon III pada bagian Rekonvensi menyatakan menolak seluruh tuntutan Pemohon termasuk pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar, namun disisi lain pada bagian Konvensi Termohon III menjatuhkan putusan dengan menyatakan bahwa Uang Pembayaran Pemohon dianggap tidak hangus dan bukan milik Termohon I dan

Halaman 41 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Termohon II sehingga Uang Pembayaran yang telah diterima tersebut dinyatakan sebagai pengurang pembayaran denda.

2. Dengan adanya fakta kontradiksi antara bagian Konvensi dengan bagian Rekonvensi pada Putusan Arbitrase BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023, secara nyata menimbulkan kerancuan terhadap penetapan biaya Arbitrase Rekonvensi yang ditetapkan oleh Termohon III.

Karena seharusnya apabila Termohon III mengabulkan sebagian tuntutan Pemohon pada bagian Rekonvensi akibat dikabulkannya pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar dengan dilakukan perjumpaan utang pembayaran denda sebagaimana sejalan dengan bagian Konvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Jo. Pasal 36 Rules and Procedures BANI seharusnya pula Para Termohon I dan Termohon II dibebankan setengah bagian biaya Arbitrase Rekonvensi.

Berikut Pemohon kutip ketentuan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Jo. Pasal 36 Rules and Procedures BANI di bawah ini:

- a. Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999:

“Dalam hal tuntutan hanya dikabulkan sebagian, biaya arbitrase dibebankan kepada para pihak secara seimbang.”

- b. Pasal 36 Rules and Procedures BANI:

“Majelis Arbitrase atau Arbiter Tunggal berwenang menentukan pihak mana yang harus bertanggung jawab untuk membayar, atau melakukan pengembalian pembayaran kepada pihak lain, untuk seluruh atau sebagian biaya-biaya itu, pembagian mana harus dicantumkan dalam Putusan.”

3. Akan tetapi faktanya, secara tidak adil Majelis Arbitrase in casu Termohon III sendiri telah menjatuhkan Putusan yang nyata-nyata bertentangan dengan peraturan-peraturan yang seharusnya diturut dengan membebankan biaya Arbitrase Rekonvensi seluruhnya kepada Pemohon sebagaimana Pemohon Kutip pertimbangan Putusan BANI Surabaya No.64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 11 September 2023 (VideBukti P – 2) alinea keenam halaman 216 sebagai berikut:

“Menimbang dengan ditolaknya permohonan Rekonvensi maka biaya Rekonvensi dibebankan seluruhnya kepada PEMOHON REKONVENSI.”



4. Dengan adanya pembebanan biaya Arbitrase Rekonvensi untuk seluruhnya kepada Pemohon yang seharusnya hanyalah sebagian karena dikabulkannya tuntutan pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar dengan dilakukan perjumpaan utang pembayaran denda, maka secara nyata Termohon III telah melanggar formalitas Hukum Acara dalam menetapkan biaya Arbitrase Rekonvensi yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 jo. Pasal 36 Rules and Procedures BANI.

Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima Facie) bahwa dalam membuat Putusan Arbitrase BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2), Termohon III tidak menerapkan formalitas Hukum Acara dalam hal membebankan biaya Arbitrase Rekonvensi kepada Pemohon untuk seluruhnya, yang seharusnya Para Termohon I dan Termohon II juga dibebankan sebagian biaya Arbitrase Rekonvensi karena dikabulkannya tuntutan pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar dengan dilakukan perjumpaan utang pembayaran denda sebagaimana sejalan dengan pertimbangan bagian Konvensi, sehingga oleh karena itu demi hukum (Ipso Jure), Termohon III telah melanggar ketentuan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 jo. Pasal 36 Rules and Procedures BANI dan karenanya Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

- V. TERMOHON III TELAH MELANGGAR FORMALITAS HUKUM ACARA DALAM MENETAPKAN DOMISILI TEMPAT DIDAFTARKANNYA PUTUSAN ARBITRASE SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 32 RULES AND PROCEDURES BANI, SEBELUM DILAKSANAKAN MUSYAWARAH ARBITER YANG BAHKAN MENDAHULUI PERINTAH PUTUSAN ARBITRASE A QUO**

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Berikut Pemohon kemukakan fakta-fakta dan dasar hukum bahwa Termohon III secara nyata tidaklah menerapkan tata cara hukum acara yang sudah diatur dalam ketentuan Pasal 32 Rules and Procedures BANI yaitu dalam bentuk itikad buruk menetapkan domisili tempat pendaftaran putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Bekasi yang seolah-olah memenangkan Para

Halaman 43 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Termohon I dan Termohon II sebelum dilaksanakannya musyawarah Arbiter yang bahkan mendahului perintah Putusan Arbitrase a quo sehingga timbul dugaan adanya persekongkolan jahat antara Para Termohon I dan Termohon II dengan Termohon III, yaitu sebagai berikut:

1. Perlu Pemohon sampaikan terlebih dahulu bahwa Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 telah menggariskan mengenai daerah hukum Pengadilan Negeri tempat didaftarkan Putusan Arbitrase, sebagai berikut:

a. Ketentuan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999:

“Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembar asli atau salinan otentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada Panitera Pengadilan Negeri.

b. Ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999:

“Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal termohon.”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka telah diatur Pengadilan Negeri tempat pendaftaran Putusan Arbitrase, yaitu di Pengadilan Negeri di tempat domisili hukum pihak Termohon.

2. Dalam proses pemeriksaan Arbitrase, Pemohon mengajukan tuntutan balik/ Permohonan Rekonvensi sehingga posisi para pihak menjadi sebagai berikut:

a. Pemohon dalam perkara a quo yang sebelumnya hanya berstatus Termohon Konvensi I pada proses Arbitrase, menjadi juga berstatus Pemohon Rekonvensi; dan

b. Para Termohon I dan Termohon II dalam perkara a quo yang sebelumnya hanya berstatus Para Pemohon Konvensi pada proses Arbitrase, menjadi juga berstatus Para Termohon Rekonvensi.

Merujuk pada fakta-fakta di atas, maka dengan demikian posisi para pihak sama-sama berstatus sebagai Termohon, baik Pemohon dalam perkara a quo berstatus sebagai Termohon Konvensi I maupun Para Termohon I dan Termohon II dalam perkara a quo berstatus sebagai Para Termohon Rekonvensi.

3. Dengan adanya fakta posisi para pihak dalam perkara Arbitrase sama-sama berstatus sebagai Termohon, maka Rules and Procedures BANI telah mengatur lebih lanjut mengenai penetapan tempat pendaftaran



Putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pendaftaran Putusan

Kerahasiaan proses arbitrase tidak berarti mencegah pendaftaran Putusan pada Pengadilan Negeri ataupun pengajuannya ke Pengadilan Negeri di manapun di mana PIHAK YANG MENANG dapat meminta pelaksanaan dan/atau eksekusi Putusan tersebut.”

Berdasarkan ketentuan di atas yang dihubungkan dengan fakta posisi para pihak berstatus sama-sama sebagai Termohon baik sebagai Termohon Konvensi maupun Termohon Rekonvensi, maka secara hukum seharusnya Putusan Arbitrase didaftarkan di Pengadilan Negeri tempat pihak yang menang dapat memintakan pelaksanaan Eksekusi Putusan, yaitu:

- Apabila Majelis Arbitrase in casu Termohon III menyatakan Para Pemohon Konvensi dalam perkara Arbitrase sebagai pemenang, maka Putusan Arbitrase didaftarkan ditempat domisili hukum Termohon Konvensi I (Pemohon dalam perkara a quo) yaitu di Pengadilan Negeri Bekasi.
 - Namun apabila Majelis Arbitrase in casu Termohon III menyatakan Pemohon Rekonvensi dalam perkara Arbitrase sebagai pemenang, maka Putusan Arbitrase didaftarkan di tempat domisili hukum Para Termohon Rekonvensi (Para Termohon I dan Termohon II dalam perkara a quo) yaitu di Pengadilan Negeri Surabaya.
4. Faktanya, Termohon III telah menetapkan Pengadilan Negeri tempat domisili Pemohon dalam perkara a quo (Termohon Konvensi I dalam perkara Arbitrase) yaitu Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tempat didaftarkannya Putusan Arbitrase SEBELUM disampaikan Kesimpulan para pihak dan bahkan SEBELUM dilaksanakannya musyawarah Majelis Arbitrase sehingga oleh karenanya telah melanggar formalitas hukum acara yang seharusnya diturut, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:
- a. Setelah agenda persidangan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2023, Majelis Arbitrase telah menetapkan agenda persidangan selanjutnya yaitu penyerahan Kesimpulan para pihak pada tanggal 25 Agustus 2023.
 - b. Faktanya, sebelum dilaksanakannya agenda persidangan penyerahan kesimpulan para pihak tersebut, Termohon III melalui Ketua Majelis



Arbitrase Basoeki, S.H., FCBArb., FIIArb. secara TENDENSIUS dan sepihak telah menetapkan tempat didaftarkan Putusan Arbitrase yaitu di Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana disampaikan Surat BANI Surabaya No. 85/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 (Bukti P – 20.a) kepada kuasa hukum Pemohon melalui aplikasi whatsapp (Bukti P – 20.b), yang SEOLAH-OLAH Ketua Majelis Arbitrase in casu Termohon III tersebut sudah menetapkan Para Termohon I dan Termohon II dalam perkara a quo sebagai pemenang dan Pemohon dalam perkara a quo sebagai pihak yang dikalahkan TANPA mendengarkan penjelasan dari para pihak melalui dokumen Kesimpulan, sebagaimana Pemohon kutip alinea pertama surat tersebut yaitu sebagai berikut:

“... Putusan tersebut harus didaftarkan di Pengadilan Negeri Termohon, dalam hal ini adalah kantor Pengadilan Negeri Bekasi.”

- c. Bahkan faktanya, ditetapkannya Pengadilan Negeri domisili Pemohon yaitu Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tempat didaftarkan Putusan Arbitrase pada tanggal 23 Agustus 2023 (Vide Bukti P – 20.a dan 20.b), juga membuktikan niat jahat Termohon III yang beritikad buruk dalam menetapkan Para Termohon I dan Termohon II sebagai pihak yang memenangkan perkara Arbitrase SEBELUM dilakukannya Musyawarah Arbiter pada tanggal 25 Agustus 2023, SEOLAH-OLAH Ketua Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah menetapkan Pemohon sebagai pihak yang kalah TANPA dilaksanakan musyawarah Majelis Arbitrase terlebih dahulu bersama dengan Anggota Majelis Arbitrase lainnya sebagaimana Pemohon kutip tanggal musyawarah tersebut pada alinea terakhir Putusan BANI Surabaya No.64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) yaitu sebagai berikut:

“Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Arbitrase Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, di Surabaya pada hari Jumat tanggal 25 Agustus 2023 ...dst.”

- d. Melihat kegagalan tersebut, Pemohon melalui kuasa hukumnya menyampaikan keberatan kepada Sekretaris Majelis Arbitrase, yang kemudian surat yang menetapkan Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tempat pendaftaran Putusan BANI Surabaya a quo sebelum



dilakukannya Musyawarah Arbiter tersebut direvisi pada hari yang sama oleh Termohon III dengan menerbitkan surat No. 89/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 (Bukti P – 21).

Walaupun telah direvisi, namun tindakan tersebut merupakan kejanggalan yang patut dicurigai sebagai tindakan itikad buruk dan niat jahat dari Termohon III dalam mengambil keputusan untuk menyelesaikan sengketa a quo dengan cara melanggar formalitas hukum acara yang seharusnya diturut (undue Process of law), yang tidak dapat dihilangkan begitu saja.

5. Terlebih lagi, ditetapkannya tempat pendaftaran Putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Bekasi melalui surat BANI SurabayaNo. 85/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 (VideBukti P – 20.a) merupakan tindakan Termohon III yang bertentangan dengan formalitas hukum acara yang seharusnya diturut karena telah mendahului perintah Putusan Arbitrase BANI SurabayaNo.64/ARB/BANI-SBY/II/23 pada tanggal 1 September 2023 (VideBukti P – 2) sebagaimana Pemohon kutip amar Putusan angka 12 Dalam Konvensi yaitu sebagai berikut:

“Menyatakan Putusan Arbitrase ini dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah Putusan Arbitrase didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi.”

6. Dengan demikian, dengan telah ditetapkannya Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tempat didaftarkannya Putusan Arbitrase a quo sebelum dilakukannya musyawarah Majelis Arbitrase dan bahkan sebelum perintah pendaftaran putusan yang didasarkan pada amar Putusan Arbitrase a quo, maka kejanggalan itulah yang menjadikan kondisi terbuktinya dugaan bahwa Putusan Arbitrase diambil dari persekongkolan jahat antara Para Termohon I dan Termohon II dengan Termohon III guna memenangkan salah satu pihak dengan cara tidak sesuai dengan hukum acara yang diturut atau melanggar formalitas hukum acarasebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 32 Rules and Procedures BANI, sehingga oleh karenanya unsur-unsur alasan pembatalan putusan Arbitrase berupa “majelis melanggar tata cara beracara menurut hukum yang diancam dengan batalnya putusan”sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999,TELAH TERPENUHI.



Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum yang telah Pemohon sampaikan di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima Facie) bahwa Termohon III dalam menjatuhkan Putusan Arbitrase telah beritikad buruk dengan melanggar formalitas hukum acara yang seharusnya diturut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 Rules and Procedures BANI, yaitu menetapkan domisili tempat pendaftaran Putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Bekasi melalui surat BANI Surabaya No. 85/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 (Vide Bukti P – 20.a) yang seolah-olah memenangkan Para Termohon I dan Termohon II sebelum dilaksanakannya Musyawarah Arbiter pada tanggal 25 Agustus 2023 dan bahkan sebelum dijatuhkannya putusan Arbitrase a quo pada tanggal 1 September 2023 yang memerintahkan pendaftaran Putusan Arbitrase ke Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga oleh karenanya demi hukum (Ipso Jure) Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

VI. TERMOHON III TELAH MELANGGAR FORMALITAS HUKUM ACARA KARENA TIDAK MEMERINTAHKAN PARA PIHAK UNTUK MENYAMPAIKAN LAMPIRAN DAFTAR BUKTI BERUPA SALINAN DOKUMEN BUKTI KEPADA PIHAK LAINNYA SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 4 ANGKA 1 RULES AND PROCEDURES BANI

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Berikut Pemohon kemukakan fakta-fakta dan dasar hukum bahwa Termohon III dalam melaksanakan Proses Arbitrase telah melanggar formalitas hukum acara dalam hal tidak memerintahkan para pihak untuk menyampaikan lampiran surat daftar bukti berupa salinan dokumen bukti kepada pihak lainnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 angka 1 Rules and Procedures BANI, yaitu sebagai berikut:

1. Terlebih dahulu Pemohon sampaikan bahwa pembuktian dalam proses pemeriksaan Arbitrase tidaklah sama dengan persidangan perdata biasa yang salah satu diantaranya menggunakan HIR sebagai pedoman tata cara beracara di Pengadilan Negeri.
2. Sebagai pembeda dari Arbitrase Ad Hoc maupun beracara di Pengadilan Negeri, Badan Arbitrase Nasional Indonesia telah menyediakan Peraturan dan Prosedur (Rules and Procedures) beracara di BANI yang apabila para

Halaman 48 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



pihak memutuskan untuk memilih penyelesaian perselisihan sengketanya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia, maka semua pihak yang terlibat baik para pihak yang bersengketa maupun Majelis Arbiter haruslah tunduk dan patuh pada ketentuan hukum beracara di BANI tersebut.

3. Bahwa merujuk pada Peraturan dan Prosedur (Rules and Procedures) yang dibuat oleh BANI, pada ketentuan Pasal 4 angka 1 telah menggariskan mengenai tata cara komunikasi baik dalam persidangan maupun diluar persidangan sebagaimana Pemohon kutip sebagai berikut:

“Pasal 4. Pengajuan, Pemberitahuan Tertulis dan Batas Waktu

Pengajuan komunikasi tertulis dan jumlah salinan semua pengajuan komunikasi tertulis yang akan disampaikan setiap pihak, bersamaan dengan setiap dan seluruh dokumen lampirannya, harus diserahkan kepada Sekretariat BANI untuk didaftarkan dengan jumlah salinan yang cukup untuk memungkinkan BANI memberikan satu salinan kepada masing-masing pihak, arbiter yang bersangkutan dan untuk disimpan di Sekretariat BANI. Untuk maksud tersebut, para pihak dan/atau kuasa hukumnya harus menjamin bahwa BANI pada setiap waktu memiliki alamat terakhir dan nomor telepon, faksimili, e-mail yang bersangkutan untuk komunikasi yang diperlukan. Setiap komunikasi oleh Majelis Arbitrase kepada para pihak harus disertai salinannya kepada Sekretariat dan setiap komunikasi yang dikirim para pihak kepada Majelis Arbitrase harus disertai salinannya kepada pihak lainnya dan Sekretariat.”

4. Perlu Pemohon sampaikan bahwa latar belakang dibuatnya peraturan komunikasi di atas oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) adalah agar para pihak tidak dapat memalsukan ataupun menyembunyikan dokumen (transparency) sehingga para pihak satu sama lain dapat menganalisa keaslian dokumen-dokumen bukti yang diajukannya untuk meminimalisir terpenuhinya alasan pembatalan putusan Arbitrase berupa dokumen yang dinyatakan palsu atau dipalsukan maupun dokumen yang disembunyikan dalam proses pemeriksaan Arbitrase.
5. Faktanya, pada saat Para Termohon I dan Termohon II (dahulu Pemohon I dan Pemohon II dalam Proses Arbitrase) menyampaikan Daftar alat buktinya, tertanggal 7 Juli 2023 (Bukti P – 22)kehadapan Majelis Arbitrase,Termohon III telah beritikad buruk tidak melaksanakan

Halaman 49 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



ketentuan Pasal 4 angka 1 Peraturan dan Prosedur (Rules and Procedures) BANI yaitutidak memerintahkan kepada Para Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi/ Para Termohon Rekonvensi dalam Proses Arbitrase) untuk menyampaikan lampiran daftar alat bukti tersebut berupa salinan dokumen bukti kepada Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I/ Pemohon Rekonvensi dalam Proses Arbitrase) sehinggasecara nyata telah melanggar formalitas hukum acara yang seharusnya diturut.

6. Terhadap tindakan Termohon III yang tidak memerintahkan para pihak untuk menyampaikan salinan dokumen bukti kepada pihak lainnya tersebut,telah berulang kali Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I/ Pemohon Rekonvensi) sampaikan keberatannya dalam persidangan proses pemeriksaan Arbitrase, akan tetapi Termohon III dengan itikad tidak baik memutuskan secara sepihak untuk mengesampingkan Rules and Procedures BANI yang seharusnya diturut tanpa mempertimbangkan ketidaksepakatan Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I/ Pemohon Rekonvensi dalam perkara Arbitrase) dalam proses pemeriksaan Arbitrase a quo.
7. Dengan tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 4 angka 1 Peraturan dan Prosedur (Rules and Procedures) BANI sehubungan dengan penyampaian Salinan dokumen bukti sebagai lampiran daftar alat bukti yang disampaikan oleh Para Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi/ Para Termohon Rekonvensi dalam perkara Arbitrase) kepada Majelis Arbitrase, maka pelanggaran ketentuan beracara yang seharusnya diturut itulah menjadikan kondisi terbuktinya dugaan bahwa Putusan Arbitrase diambil dari persekongkolan jahat antara Para Termohon I dan Termohon II dengan Termohon III guna memalsukan atau menyembunyikan dokumen seperti salah satunya dokumen pembuktian tuntutan kerugian pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) yang tidak dijelaskan peruntukannya, sehingga oleh karenanya unsur-unsur alasan pembatalan putusan Arbitrase berupa "majelis melanggar tata cara beracara menurut hukum yang diancam dengan batalnya putusan"sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999,TELAH TERPENUHI.



Bertitik tolak dari fakta-fakta dan dasar hukum yang telah Pemohon sampaikan di atas, maka telah terlihat secara jelas dan terang benderang (Prima Facie) bahwa Termohon III dalam melaksanakan proses Arbitrase telah melanggar formalitas hukum acara dalam hal tidak memerintahkan para pihak untuk menyampaikan lampiran surat daftar bukti berupa salinan dokumen bukti kepada pihak lainnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 angka 1 Rules and Procedures BANI sehingga menimbulkan dugaan adanya persekongkolan jahat antara Para Termohon I dan Termohon III dengan Termohon III sehubungan dengan penyampaian dokumen-dokumen bukti, yang oleh karenanya demi hukum (Ipso Jure) Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

VII. DENGAN TELAH TERPENUHINYA UNSUR-UNSUR ALASAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 70 UNDANG-UNDANG NO. 30 TAHUN 1999 MAUPUN KETENTUAN PASAL 643 RV, MAKA PEMOHON MENUNTUT DIBATALKANNYA PUTUSAN BANI SURABAYA NO. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2023

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Seperti apa yang telah Pemohon kemukakan sebelumnya, Putusan Arbitrase Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) telah memenuhi unsur alasan pembatalan Putusan Arbitrase yaitu berupa:

- Putusan arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat sehubungan dengan dalil Termohon I dan Termohon II yang menyatakan sebagai pemilik lahan yang sah atas keseluruhan lahan objek jual beli sebagaimana dipertimbangkan oleh Termohon III, akan tetapi faktanya Termohon II telah memberikan uang kompensasi kepada sdr. Amin Sutoyo yang secara hukum sebagian objek jual beli a quo bukanlah milik Termohon II, sehingga oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999;
- Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat sehubungan dengan terhentinya perijinan Pemohon akibat gangguan pihak ketiga akan tetapi Termohon I dan Termohon II dengan tipu muslihat menyatakan

Halaman 51 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



terhentinya perijinan akibat terbentur dengan ketentuan Peraturan Wali Kota No. 52 Tahun 2017, sehingga oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999;

- Putusan Arbitrase mengandung keputusan yang satu sama lainnya bertentangan (kontradiksi), yaitu dalam bagian Rekonvensi baik pada Pertimbangan maupun Putusan Termohon III menolak seluruh tuntutan Pemohon termasuk pengembalian uang pembayaran, namun pada pertimbangan dan amar putusan bagian Konvensi Termohon III memutuskan pembayaran denda dikurangi dengan pembayaran uang yang telah terbayar seolah-olah menerima sebagian tuntutan Rekonvensi Pemohon, sehingga oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 643 angka 5 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999;
- Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 jo. Pasal 36 Rules and Procedures BANI yaitu dalam hal membebaskan biaya Arbitrase Rekonvensi kepada Pemohon untuk seluruhnya, yang seharusnya Para Termohon I dan Termohon II juga dibebankan sebagian biaya Arbitrase Rekonvensi karena dikabulkannya tuntutan pengembalian uang pembayaran yang telah terbayar dengan dilakukan perjumpaan utang pembayaran denda, sehingga oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.
- Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara sebagaimana ketentuan Pasal 32 Rules and Procedures BANI, yaitu menetapkan domisili tempat pendaftaran Putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Bekasi melalui surat BANI Surabaya No. 85/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 (Vide Bukti P – 20.a) yang seolah-olah memenangkan Para Termohon I dan Termohon II sebelum dilaksanakannya Musyawarah Arbiter pada tanggal 25 Agustus 2023 dan bahkan sebelum dijatuhkannya putusan Arbitrase a quo pada tanggal 1 September 2023 yang memerintahkan pendaftaran Putusan Arbitrase ke Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam

Halaman 52 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999;

- Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara sebagaimana ketentuan Pasal 4 angka 1 Rules and Procedures BANI, yaitu tidak memerintahkan para pihak untuk menyampaikan lampiran surat daftar bukti berupa salinan dokumen bukti kepada pihak lainnya sehingga menimbulkan dugaan adanya persekongkolan jahat antara Para Termohon I dan Termohon III dengan Termohon III sehubungan dengan penyampaian dokumen-dokumen bukti, yang oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

Dengan demikian, oleh karena Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur-unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 ataupun Pasal 643 angka 5 dan 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, maka Putusan Arbitrase Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) PATUTLAH DIBATALKAN, yang oleh karenanya Pemohon meminta dan menuntut kepada Majelis Arbitrase yang memeriksa, menilai dan memutus perkara a quo untuk membatalkan Putusan Arbitrase Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) dan mencoret register pendaftaran Putusan Arbitrase tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi.

E. OLEH KARENA PUTUSAN BANI SURABAYA NO. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 TERTANGGAL 1 SEPTEMBER 2023 MENGHUKUM TURUT TERMOHON I UNTUK MENYERAHKAN KEMBALI KE 14 SERTIFIKAT PARA TERMOHON I DAN TERMOHON II, DAN MEMERINTAHKAN KEPADA TURUT TERMOHON II DAN TURUT TERMOHON III UNTUK MEMATUHI ISI PUTUSAN, MAKA DALAM PERKARA A QUO PEMOHON JUGA MENUNTUT PARA PIHAK TERSEBUT UNTUK MEMATUHI ISI PUTUSAN INI

Majelis Hakim Yang Terhormat,



Bahwa Termohon III dalam Putusannya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2), telah menjatuhkan Putusan yaitu:

1. Menghukum Turut Termohon I untuk mengembalikan ke 14 Sertifikat Para Termohon I dan Termohon II, sebagaimana Pemohon kutip amar putusan angka 7 di bawah ini:

“Menghukum TERMOHON KONVENSI II untuk menyerahkan kembali:

- Sertipikat Hak Milik No. 425/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 03544/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 279/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 315/Kelurahan Keputih

Sebanyak 4 sertipikat tersebut an. HARIYONO SOEBAGIO (25/06/1948) kepada PEMOHON KONVENSI I, dan

- Sertipikat Hak Milik No. 2277 /Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 3236/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 3176/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 3191/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 3219/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 1719/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 317/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 411/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 266/Kelurahan Keputih
- Sertipikat Hak Milik No. 271/Kelurahan Keputih

Sebanyak 10 sertipikat tersebut an. BUDI SA'ID (20-02-1966) kepada PEMOHON KONVENSI II.

Seluruhnya wajib diserahkan seketika sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap / sejak Putusan Arbitrase diucapkan.”

2. Memerintahkan Turut Termohon II dan Turut Termohon III untuk tunduk dan patuh kepada Putusan dalam perkara Arbitrase sebagaimana Pemohon kutip amar putusan angka 11 di bawah ini:

“Memerintahkan TURUT TERMOHON KONVENSI I dan TURUT TERMOHON KONVENSI II untuk tunduk dan patuh kepada Putusan dalam perkara a quo;”



Untuk menghindari Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang kurang pihak, maka Pemohon merasa perlu untuk menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III sebagai pihak guna pula mematuhi isi Putusan dalam perkara a quo.

Sehingga dengan demikian, dalam perkara a quo Pemohon menuntut Para Termohon I, Para Termohon II dan Para Termohon III untuk mematuhi isi putusan atas Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase yang Pemohon ajukan.

F. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Pemohon uraikan di atas, maka Pemohon mohon kepada Majelis Hakim yang menilai, memeriksa, dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 yang telah diputus oleh Termohon III, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 yang telah diputus oleh Termohon III berikut dengan segala akibat hukumnya;
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi untuk mencoret Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 dari Register Pendaftaran Putusan Arbitrase di Pengadilan Negeri Bekasi.
5. Menghukum Para Termohon I dan Termohon II untuk membayar seluruh biaya perkara ini.
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan;

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Pemohon, Termohon I, Termohon II serta Termohon III telah datang menghadap



Kuasanya tersebut di persidangan sedangkan Turut Termohon I, Turut Termohon II dan Turut Termohon III tidak hadir tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa kemudian persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat permohonan Pemohon, dimana Pemohon menyatakan tetap pada permohonannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon tersebut, Termohon I dan Termohon II mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI GUGATAN/PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL), KARENA POSITA PERMOHONAN MENGGUNAKAN ALASAN YANG TIDAK ADA DASAR HUKUMNYA.

1. Bahwa pada halaman 5 s.d. 8 disebutkan, Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo, Pemohon mendalilkan yang menjadi "Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI" adalah berdasarkan alasan-alasan lain selain yang telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, yaitu sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 643 Rv yang menggariskan permohonan pembatalan putusan arbitrase a quo dapat diajukan berdasarkan dasar alasan :
 1. Apabila putusan melampaui batas-batas persetujuan;
 2. Apabila putusan berdasar persetujuan yang batal atau telah lewat waktunya;
 3. Apabila putusan diambil oleh anggota arbiter yang tidak berwenang atau oleh anggota arbitrator yang tidak dihadiri oleh anggota arbitrator yang lain;
 4. Apabila putusan telah mengabulkan atau memutus mengenai hal-hal yang tidak dituntut atau telah mengabulkan lebih dari apa yang dituntut (ultra petita pertium);
 5. Apabila putusan mengandung saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lain, atau saling bertentangan antara pertimbangan dengan dictum putusan;
 6. Apabila majelis arbitrase melalaikan untuk memutus tentang suatu atau beberapa
6. Bagian dari persetujuan padahal itu telah diajukan untuk diputus;



7. Apabila majelis melanggar tata cara beracara menurut hukum yang diancam dengan batalnya putusan;
 8. Apabila putusan didasarkan pada surat-surat yang palsu dan kepalsuan itu diakui atau dinyatakan palsu sesudah putusan dijatuhkan;
 9. Apabila setelah putusan dijatuhkan ditemukan surat-surat yang bersifat menentankan dan selama proses pemeriksaan disembunyikan para pihak;
 10. Apabila putusan didasarkan atas kekurangan atau itikad buruk yang hal itu baru diketahui setelah putusan dijatuhkan.
2. Bahwa Ketentuan Pasal 643 Rv yang digunakan sebagai "Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI" yang diajukan oleh Pemohon dalam perkara a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum, mengingat Pasal 81 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dengan jelas dan tegas menyatakan mencabut ketentuan-ketentuan lama mengenai Arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 615 s.d. Pasal 651 Rv dan Pasal 377 Het Herziene Indonesisch Reglement serta Pasal 705 Rechts Reglement Buitengenwesten, sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi.
 3. Bahwa Ketentuan Pasal 643 Rv yang digunakan sebagai "Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI" kemudian dituangkan dalam Surat Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo sebagaimana diuraikan oleh Pemohon pada :
 - a. Alasan Ke III : Putusan Arbitrase mengandung Keputusan yang satu sama lainnya bertentangan (kontradiksi)... dst.
 - b. Alasan Ke IV : Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara Dalam Menetapkan Biaya Arbitrase Rekonvensi yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 77 Ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Jo. Pasal 36 Rules And Procedures BANI.
 - c. Alasan Ke V : Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara dalam menetapkan Domisili tempat didaftarkan Putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 Rules And Procedures BANI, sebelum dilakukannya musyawarah Arbiter



yang bahkan mendahului perintah Putusan Arbitrase a quo.

d. Alasan Ke VI: Termohon III telah melanggar formalitas Hukum Acara karena tidak memerintahkan Para Pihak untuk menyampaikan Lampiran Daftar Bukti berupa salinan dokumen bukti kepada Pihak Lainnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 angka 1 Rules And Procedures.

4. Bahwa secara formil, Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI yang diajukan oleh Pemohon sebagaimana disebutkan di atas tidak sesuai dengan syarat-syarat formil pembatalan yang hanya meliputi 3 (tiga) alasan saja sebagaimana tertuang dalam Pasal 70 UU Arbitrase yaitu :

- a. Bila diputus berdasarkan dokumen-dokumen yang setelah ada putusan, diakui sebagai palsu atau dinyatakan palsu.
- b. Bila setelah adanya putusan, ditemukan dokumen-dokumen yang menentukan yang disembunyikan oleh salah satu pihak.
- c. Bila putusan berdasarkan adanya tipu muslihat dalam acara pemeriksaan.

5. Bahwa tidak benar terdapat Yurisprudensi tetap yang mengatur dasar hukum pembatalan Putusan Arbitrase diluar ketiga alasan Pasal 70 UU Arbitrase, justru sebaliknya lebih banyak lagi Putusan Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa syarat-syarat pembatalan Putusan Arbitrase dalam Pasal 70 UU Arbitrase adalah bersifat limitatif atau harus ditafsirkan limitatif, Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI tersebut antara lain :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 729 K/Pdt.Sus/2008 tanggal 30 Maret 2009, kaidah hukumnya menyatakan :
"Alasan-alasan permohonan pembatalan yang disebut dalam Pasal 70 tersebut harus dibuktikan dengan putusan pengadilan (dalam perkara pidana), dan di luar alasan tersebut, permohonan pembatalan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 16 PK/Pdt.Sus/2010 tanggal 25 Mei 2010, kaidah hukumnya menyatakan :
"Pembatalan putusan Arbitrase adalah berdasarkan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yaitu antara lain : dokumen



- yang diajukan dalam pemeriksaan setelah putusan dijatuhkan dinyatakan palsu atau ditemukan dokumen yang bersifat menentukan atau putusan diambil dari hasil tipu muslihat.”
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 39 K/Pdt.Sus/2011 tanggal 21 Maret 2012, kaidah hukumnya menyatakan :
- “Alasan banding dapat dibenarkan karena Judex Facti/Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan pemohon dan membatalkan putusan BANI telah salah dalam menerapkan hukum karena telah memeriksa alasan atau pertimbangan BANI sedangkan hal tersebut bukanlah kewenangan Judex Facti/Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang tentang Arbitrase.”
- d. Putusan Mahkamah RI No. 893 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 16 April 2013, kaidah hukumnya menyatakan :
- “Alasan tersebut (Pemohon Banding) tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa alasan kasasi bukan alasan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 70 huruf a, b, c Undang-Undang Arbitrase dan juga tidak ada alat bukti putusan Pengadilan sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dapat membatalkan putusan”.
- e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 159 K/Pdt.Sus.Arbitrase/2013 tanggal 3 Mei 2013, kaidah hukumnya menyatakan : “Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa bahwa pembatalan putusan Arbitrase apabila mengandung unsur-unsur sebagaimana disebut dalam Pasal 70, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, ...”
6. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut di atas, maka Pasal 70 UU Adbitrarse harus ditafsirkan secara limitatif dengan alasan sebagai berikut :



- a. Faktanya sebagian besar Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI berkenaan dengan Pasal 70 UU Arbitrase adalah memberikan penafsiran secara limitatif sebagaimana yang diuraikan di atas.
 - b. Sedangkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 03/ARB.BTL/2005 tertanggal 17 Mei 2006 yang dikutip dan dijadikan rujukan oleh Pemohon adalah mempertimbangkan alasan lain di luar Pasal 70 UU Arbitrase, yakni alasan kompetensi absolut, dan tidak memuat contoh alasan lain selain kompetensi absolut tersebut, sehingga Putusan Mahkamah Agung RI tersebut tidak dapat secara otomatis menjadi dasar hukum bagi frasa “antara lain” sebagaimana yang didalilkan Pemohon dalam Perkara a quo, karena alasan-alasan hukumnya jauh berbeda antara dalil-dalil Permohonan Pemohon a quo dengan persoalan kompetensi absolut.
7. Bahwa yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, masing-masing bentuk berdasarkan pada pokok tertentu, antara lain :
- Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan;
- Maka, Surat Permohonan Pembatalan Putusan BANI register No. 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Bks secara nyata mengandung cacat formil karena menggunakan dasar hukum yang tidak berlaku, sehingga tidak jelas dasar hukum dalil yang digunakannya.
8. Bahwa M Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata” (hal. 811) menjelaskan bahwa menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:
- “Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)”*
- Dan selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, juga menyatakan bahwa



terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

9. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan Permohonan Pembatalan Putusan BANI register No. 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Bks cacat formil sehingga tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

KRONOLOGI BERDASARKAN FAKTA PERSIDANGAN ARBITRASE :

1. Bahwa Termohon I dan Termohon II menolak seluruh kronologi yang dibuat oleh Pemohon pada halaman 8 s.d. 12 Surat Permohonannya, sebab tidak lengkap dan menyembunyikan beberapa fakta penting, sehingga yang benar adalah sebagai berikut di bawah ini.
2. Bahwa awalnya Pemohon berminat hendak membeli bidang tanah milik Termohon I dan Termohon II berupa 14 (empat belas) total luasnya 20.418 M2 (dua puluh ribu empat ratus delapan belas meter persegi) yang terdiri dari 4 (empat) bidang tanah milik Termohon I total luas 4.682 M2 (empat ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) dan 10 (sepuluh) bidang tanah milik Termohon II total luas 15.736 M2 (lima belas ribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) sebagai berikut :
 - A. Sebanyak 4 bidang tanah milik Termohon I total luasnya 4.682 M2 seluruhnya terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, terdiri dari :
 - Sebidang tanah Hak Milik No. 425/Kelurahan Keputih, luas 1.425 M2 (seribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06193, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 19-11-1993 No. 14.345/93, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 01-03-1994 tertulis atas nama : HARIYONO SOEBAGIO (25/06/1948), selanjutnya disebut Tanah SHM 425 Keputih.
 - Sebidang tanah Hak Milik No. 03544/Kelurahan Keputih, luas 417 M2 (empat ratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12390904.06380, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14-07-2014 No. 00169/2014, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 29-08-

Halaman 61 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



2014 tertulis atas nama : HARIYONO SOEBAGIO (25/6/1948), selanjutnya disebut Tanah SHM 03544/Keputih.

- Sebidang tanah Hak Milik No. 279/Kelurahan Keputih, luas 1.415 M2 (seribu empat ratus lima belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06198, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10-01-1987 No. 70/1987, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya tanggal 27-01-1987 tertulis atas nama : HARIYONO SOEBAGIO (25/06/1948), selanjutnya disebut Tanah SHM 279/ Keputih.
 - Sebidang tanah Hak Milik No. 315/Kelurahan Keputih, luas 1.425 M2 (seribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06191, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18-05-1991 No. 742/T/91, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 17-07-1991 tertulis atas nama : HARIYONO SOEBAGIO (25/06/1948), selanjutnya disebut Tanah SHM 315/ Keputih.
- B. Sebanyak 10 bidang tanah hak milik Termohon II dengan total luasnya 15.736 M2 yang terdiri dari :
- Sebidang tanah Hak Milik No. 2277/Kelurahan Keputih, luas 1.472 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh dua meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.02302, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20-06-2006 No. 1879/Keputih/2006, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 06-09-2006 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, setempat dikenal dengan Jl. Keputih Barat RT.04 RW.01, selanjutnya disebut Tanah SHM 2277/Keputih.
 - Sebidang tanah Hak Milik No. 3236/Kelurahan Keputih, luas 1.700 M2 (seribu tujuh ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05527, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12-09-2012 No. 265/Keputih/2012, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 07-11-2012 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di

Halaman 62 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, setempat dikenal dengan Jl. Arif Rachman Hakim Blok Tengah, selanjutnya disebut Tanah SHM 3236/Keputih.

- Sebidang tanah Hak Milik No. 3176/Kelurahan Keputih, luas 1.610 M2 (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05418, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-03-2012, No. 68/Keputih/2012, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 05-04-2012 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, setempat dikenal dengan Jl. Arif Rachman Hakim, selanjutnya disebut Tanah SHM 3176/Keputih.
- Sebidang tanah Hak Milik No. 3191/Kelurahan Keputih, luas 1.685 M2 (seribu enam ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05445, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30-05-2012, No. 190/Keputih/2012, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 14-06-2012 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, setempat dikenal dengan Jl. Arif Rachman Hakim, selanjutnya disebut Tanah SHM 3191/Keputih.
- Sebidang tanah Hak Milik No. 3219/Kelurahan Keputih, luas 1.687 M2 (seribu enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05444, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-07-2012, No. 194/Keputih/2012, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 05-09-2012 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, setempat dikenal dengan Jl. Arif Rachman Hakim, selanjutnya disebut Tanah SHM 3219/Keputih.
- Sebidang tanah Hak Milik No. 1719/Kelurahan Keputih, luas 1.514 M2 (seribu lima ratus empat belas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.01796, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-11-2001, No. 650/Keputih/2001,

Halaman 63 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks

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)



Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 29-07-2002, tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, setempat dikenal dengan Keputih, selanjutnya disebut Tanah SHM 1719/Keputih.

- Sebidang tanah Hak Milik No. 317/Kelurahan Keputih, luas 1.435 M2 (seribu empat ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.04261, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10-04-1991, No. 627/T/91, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 29-07-1991 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih selanjutnya disebut Tanah SHM 317/Keputih.
- Sebidang tanah Hak Milik No. 411/Kelurahan Keputih, luas 1.625 M2 (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05563, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18-05-1991, No. 741/T/91, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 04-06-1993 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, selanjutnya disebut Tanah SHM 411/Keputih.
- Sebidang tanah Hak Milik No. 266/Kelurahan Keputih, luas 1.515 M2 (seribu lima ratus lima belas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.04260, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11-02-1986, No. 2305/1986, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya tanggal 13-03-1986 tertulis atas nama : BUDI SAID (20-02-1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, selanjutnya disebut Tanah SHM 266/Keputih.
- Sebidang tanah Hak Milik No. 271/Kelurahan Keputih, luas 1.493 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06190, lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 10-04-1986 No. 4559,

Halaman 64 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya tanggal 21-07-1986 tertulis atas nama : BUDI SAID (20/02/1966), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, selanjutnya disebut Tanah SHM 271/Keputih.

3. Bahwa dari 14 (empat belas) Sertipikat Hak Tanah yang hendak dibeli Pemohon dari Para Termohon tersebut di atas, telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kantor Pertanahan Surabaya II, sebagai berikut :

a) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1481/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.425 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Hariyono Soebagio (25/06/1948)
Nomor hak : HM 425 Kelurahan Keputih
Luas : 1.425 M2

b) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1487/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 417 M2, Nomor Bidang 12390904.06380, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Hariyono Soebagio (25/6/1948)
Nomor hak : HM 03544/Kel. : Keputih
Luas : 417 M2

c) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1477/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.415 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.06198, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :



Atas nama : Hariyono Soebagio (25/06/1948)

Nomor hak : HM 279 Kelurahan Keputih

Luas : 1.415 M2

- d) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1480/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.425 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Hariyono Soebagio (25/06/1948)

Nomor hak : HM 315 Kelurahan Keputih

Luas : 1.425 M2

- e) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1484/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Keputih Barat, RT/RW : 04/01, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.472 M2, Nomor Bidang 12.01.09.04.02302, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 2277/Kel. : Keputih

Luas : 1472 M2

- f) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1486/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim Blok Tengah, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.700 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05527, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 3236/Kel. : Keputih

Luas : 1.700 M2

- g) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1475/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak



Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.610 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05418, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 3176/Kel. : Keputih

Luas : 1.610 M2

- h) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1476/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.685 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05445, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 03191 - Keputih

Luas : 1.685 M2

- i) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1485/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.687 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05444, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 3219/Kel. : Keputih

Luas : 1.687 M2

- j) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1483/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Keputih, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.514 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat:



Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 1719/Kel. : Keputih

Luas : 1.514 M2

- k) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1479/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.435 M2, Nomor Bidang 04261 berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 317 Kelurahan Keputih

Luas : 1.435 M2

- l) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1482/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.625 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 411 Kelurahan Keputih

Luas : 1.625 M2

- m) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1478/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.515 M2, Nomor Bidang 04260, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 266 Kelurahan Keputih

Luas : 1.515 M2

- n) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1491/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di



Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.493 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 271 Kelurahan Keputih

Luas : 1.493 M2

Catatan : Terdapat surat panggilan Nomor : S.Pgl/8777/XI/2014 Ditreskrimum tanggal : 25 Nopember 2014 dari Ditreskrimum POLDA JATIM sehubungan dugaan Tindak Pidana Pengerusakan dan atau memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin.

4. Bahwa berdasarkan adanya Surat Perintah Penghentian Penyidikan, No. SPPP/876.A/VII/2015/ Ditreskrimum, tanggal 13 Juli 2015.

Untuk : 1. Menghentikan penyidikan terhadap Laporan Polisi No. LPB/1236/X/ 2014/UM/JATIM, tanggal 16 Oktober 2014 an. Pelapor Amin Sutoyo tentang tindak pidana Pengerusakan dan atau memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170 KUHP dan atau Pasal 167 KUHP, sesuai hasil gelar perkara yang dilakukan pada hari Senin tanggal 22 Januari 2015 karena *tidak terdapat cukup bukti*.

Maka keadaan objek SHM 271 Kelurahan Keputih telah "clear and clean" dari perkara penyidikan.

5. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2017 Termohon I dan Termohon II menyerahkan dokumen kepada Turut Termohon I sebagaimana bukti Tanda Terima No. 017408 tanggal 30 Oktober 2017 an. penerima Wahyudi Suyanto, SH, dokumen berupa :

1. Asli Sertipikat HM No. 03544/Keputih, seluas 417 M2
 2. Asli Sertipikat HM No. 425/Keputih, seluas 1.425 M2
 3. Asli Sertipikat HM No. 279/Keputih, seluas 1.415 M2
 4. Asli Sertipikat HM No. 315/Keputih, seluas 1.425 M2
- Ke empat tersebut an. HARIYONO SOEBAGIO
5. Asli Sertipikat HM No. 3236/Keputih, seluas 1.700 M2
 6. Asli Sertipikat HM No. 411/Keputih, seluas 1.625 M2
 7. Asli Sertipikat HM No. 1719/Keputih, seluas 1.514 M2
 8. Asli Sertipikat HM No. 3191/Keputih, seluas 1.685 M2



9. Asli Sertipikat HM No. 3219/Keputih, seluas 1.687 M2
10. Asli Sertipikat HM No. 3176/Keputih, seluas 1.610 M2
11. Asli Sertipikat HM No. 271/Keputih, seluas 1.493 M2
12. Asli Sertipikat HM No. 266/Keputih, seluas 1.515 M2
13. Asli Sertipikat HM No. 317/Keputih, seluas 1.435 M2
14. Asli Sertipikat HM No. 2277/Keputih, seluas 1.472 M2

Sepuluh sertipikat tersebut an. BUDI SAID

Dimana turut disaksikan pula oleh karyawan Pemohon bernama RENDY AREZA HARDIAN sebagaimana bukti tandatangannya dalam Tanda Terima.

6. Bahwa setelah Pemohon, Termohon I, dan Termohon II saling mengetahui dan meneliti seluruh dokumen kepemilikan tanah yang hendak menjadi objek jual beli, maka pada tanggal 07 Desember 2017 antara Termohon I dan Termohon II, selaku Penjual I dan Penjual II atau secara bersama-sama disebut Para Penjual atau Pihak Pertama dengan Pemohon I selaku Pembeli atau Pihak Kedua telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008 tanggal 07 Desember 2017 di hadapan Turut Termohon I pada waktu itu selaku Notaris di Kota Surabaya.
7. Bahwa untuk memenuhi persyaratan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tersebut maka diantara Pemohon, Termohon I, dan Termohon II telah saling sepakat kapan waktunya PPJB ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli yang akan ditanda-tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka sebagaimana dituangkan bersama pada Pasal 7 Akta PPJB No. 008 yakni dalam hal Pemohon telah membayar sedikit-dikitnya 20 kali angsuran atau senilai Rp. 165.406.138.000,- (seratus enam puluh lima milyar empat ratus enam juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) atau sebesar 51,70 % (lima puluh satu koma tujuh puluh persen) dari harga obyek yang telah ditetapkan, yang jumlah tersebut sedikit-dikitnya telah diterima dan menjadi hak dan bagian :
 - a. Termohon I sebesar Rp. 37.928.860.000,- (tiga puluh tujuh milyar sembilan ratus dua puluh delapan juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).



b. Termohon II sebesar Rp. 127.477.278.000,- (seratus dua puluh tujuh milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh delapan rupiah).

8. Bahwa harga jual beli terhadap 14 (empat belas) bidang tanah dengan rincian 4 (empat) bidang tanah milik Termohon I dan 10 (sepuluh) bidang tanah milik Termohon II maupun tata cara pembayarannya telah disanggupi oleh Pemohon yang kemudian saling sepakat dituangkan pada Pasal 3 Akta PPJB No. 008 yang dikutip sebagai berikut :

PASAL 3 :

HARGA DAN PEMBAYARAN

1. Jual beli ini dilakukan dan telah ditetapkan oleh Para Pihak dengan harga sebesar Rp. 319.902.152.000,- (tiga ratus sembilan belas milyar sembilan ratus dua juta seratus lima puluh dua ribu rupiah). Penetapan harga tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Jumlah harga sebesar Rp. 319.902.152.000,- (tiga ratus sembilan belas milyar sembilan ratus dua juta seratus lima puluh dua ribu rupiah), menjadi hak dalam bagian :
 - 2.1. PENJUAL I sebesar Rp. 73.355.944.000,- (tujuh puluh tiga milyar tiga ratus lima puluh lima juta sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah), untuk obyek tanah miliknya seluas 4.682 M² (empat ribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi), dan
 - 2.2. PENJUAL II sebesar Rp. 246.546.208.000,- (dua ratus empat puluh enam milyar lima ratus empat puluh enam juta dua ratus delapan ribu rupiah) untuk obyek tanah miliknya seluas 15.736 M² (lima belas ribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi).
3. Pembayaran dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PENJUAL I dengan cara sebagai berikut :
 - 3.1. Pembayaran pertama (1), dengan menyerahkan satu (1) lembar cek BANK MANDIRI, No. HD 245309, tertanggal 08-12-2017 (delapan Desember dua ribu tujuh belas), melalui Account No. 0002091044, senilai Rp. 11.465.374.000,- (sebelas milyar empat ratus enam puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).



- 3.2. Pembayaran kedua (2) sampai dengan ketujuh (7) masing-masing sebesar Rp. 1.073.247.000,- (satu milyar tujuh puluh tiga juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), akan dimulai selambat-lambatnya pada tanggal 15-07-2018 (lima belas Juli dua ribu delapan belas) demikian seterusnya sampai dengan angsuran ketujuh dan dilakukan setiap tanggal yang sama pada bulan berikutnya.
- 3.3. Pembayaran kedelapan (8) sampai dengan ke empat puluh tiga (43) masing-masing sebesar Rp. 1.540.308.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus delapan ribu rupiah), akan dilakukan selambat-lambatnya setiap tanggal yang sama pada bulan berikutnya.
Seluruhnya dilakukan dengan cara transfer ke dalam rekening atas nama HARIYONO SOEBAGIYO, pada Bank Centra Asia, Cabang Kota Surabaya - Tunjungan, melalui Account No. 0144.6777.88.
4. Pembayaran dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PENJUAL II dengan cara sebagai berikut :
 - 4.1. Pembayaran pertama (1) dengan menyerahkan 1 (satu) lembar cek BANK MANDIRI, No. HD 245310, tertanggal 08-12-2017 (delapan Desember dua ribu tujuh belas), melalui Account No. 0002091044, senilai Rp. 38.534.626.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh empat juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah).
 - 4.2. Pembayaran kedua (2) sampai dengan ketujuh (7) masing-masing sebesar Rp. 3.607.137.000,- (tiga milyar enam ratus tujuh juta seratus tiga puluh tujuh rupiah), akan dimulai selambat-lambatnya pada tanggal 15-07-2018 (lima belas Juli dua ribu delapan belas) demikian seterusnya sampai dengan angsuran ketujuh dan dilakukan setiap tanggal yang sama pada bulan berikutnya.
 - 4.3. Pembayaran kedelapan (8) sampai dengan ke empat puluh tiga (43) masing-masing sebesar Rp. 5.176.910.000,- (lima milyar seratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah), akan dilakukan selambat-lambatnya setiap tanggal yang sama pada bulan berikutnya.

Halaman 72 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Seluruhnya dilakukan dengan cara transfer kedalam rekening atas nama BUDI SAID, pada Bank Mandiri Tbk, Cabang Kota Surabaya, melalui account No. 142.005.555.1666.

5. Jumlah pembayaran tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Pembayaran dengan :
 - 6.1. Transfer tersebut diterima dan dianggap sebagai pembayaran bilamana telah dapat dikreditkan pada rekening yang telah ditentukan.
 - 6.2. Cek tersebut diterima dan dianggap sebagai pembayaran bila dapat dicairkan sebagaimana mestinya.
7. Penentuan harga tersebut telah ditetapkan oleh PARA PIHAK sekarang ini dan bersifat tetap serta final, oleh karena itu tidak dapat dirubah karena sebab-sebab apapun termasuk bilamana terjadi perubahan nilai uang (perubahan moneter).
9. Bahwa untuk melaksanakan Akta PPJB No. 008 maka Pemohon telah melakukan pembayaran pertama kepada Termohon I senilai Rp. 11.465.374.000,- (sebelas milyar empat ratus enam puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) berdasarkan cek Bank Mandiri No. HD 245309 tanggal 08 Desember 2017 melalui account No. 0002091044, dan Pemohon juga melaksanakan pembayaran pertama kepada Termohon II senilai Rp. 38.534526.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh empat juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) berdasarkan cek Bank Mandiri No. HD 245310 tanggal 08 Desember 2017 melalui Account No. 0002091044.
Selanjutnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10% telah dibayarkan dengan rincian :
 - Dibayar melalui RTGS-PT. Bank Mandiri BMRIIDJA/010786 ke rekening Bank BCA KCP Tunjungan No. 0144.6777.88 atas nama HARIYONO SOEBAGIYO, tanggal 25 April 2018 sebesar Rp. 1.146.537.400,- (satu milyar seratus empat puluh enam juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus rupiah).
 - Dan melalui setor tunai ke rekening Bank Mandiri KCP Surabaya Darmo Raya No. 142-00-5555166-6 atas nama BUDI SAID, tanggal 25 April 2018 sebesar Rp. 3.853.462.600,- (tiga milyar



delapan ratus lima puluh tiga juta empat ratus enam puluh dua ribu enam ratus rupiah).

Sehingga total PPh Final Penjualan atas nama Para Termohon I dan II yang telah dipotongkan dari pembayaran pertama (panjer) adalah :

-	Potongan PPh terhadap
Termohon I	: Rp. 286.634.350,-
-	Potongan PPh terhadap
Termohon II	: Rp. 963.365.651,-

10. Bahwa selanjutnya Termohon I dan Termohon II juga telah memberikan persetujuan kepada Pemohon untuk mengurus perijinan meskipun saat itu Pemohon belum melunasi harga jual beli, sehingga Pemohon mengurus :

- Permohonan SKRK Nomor UPT : 180508-16.2, tertanggal 8 Mei 2018 atas nama RENDY AREZA HARDIAN (karyawan/kuasa dari Pemohon).

11. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2018 atau menjelang Pemohon berkewajiban kepada Termohon I dan Termohon II untuk melaksanakan pembayaran ke-2 sampai ke-7 sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 ayat ke-3 dan ke-4 Akta PPJB 008, yakni dimulai selambat-lambatnya pada tanggal 15 Juli 2018 demikian seterusnya sampai dengan angsuran ketujuh dan dilakukan setiap tanggal yang sama pada bulan berikutnya, tiba-tiba Pemohon mengirim surat kepada Termohon II yang pada pokoknya mengatakan secara sepihak Pemohon akan menunda pelaksanaan pembayaran yang diatur dalam Pasal 3 Perjanjian dengan alasan mengada-ada yakni berdasarkan Surat No. 650/ /436.7.5/2018 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, Pemerintah Kota Surabaya menolak permohonan IMB yang diajukan oleh Pemohon dikarenakan adanya sengketa.

12. Bahwa terhadap surat Pemohon tersebut, Termohon II telah melakukan konfirmasi kepada instansi terkait dan melakukan klarifikasi kepada Pemohon, yang pada pokoknya antara lain :

- Bagaimana mungkin tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik yang juga diikuti oleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)



dapat dianulir dengan surat-surat yang disampaikan oleh Sdr. Amin Sutoyo.

- Di dalam Surat No. 650/ /436.7.5/2018 tidak terdapat nomor register, tidak ada tanda tangan pejabat, maupun stempel dari dinas yang bersangkutan, terlebih lagi setelah diperiksa pada dinas terkait, permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari PT. Adhi Persada Property (in casu Pemohon) tidak pernah dihentikan oleh Pemkot Surabaya atas dasar adanya surat keberatan dari Amin Sutoyo.

Sehingga, Termohon II meminta agar Pemohon tidak menunda pelaksanaan pembayaran dan tetap melanjutkan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2017.

13. Bahwa atas fakta tersebut Pemohon tetap tidak mau melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang diperjanjikan oleh karena Permohonan Izin SKRK dan IMB yang diajukan oleh Pemohon kepada Pemkot Surabaya ditolak dengan alasan "seolah-olah" karena ada Surat Keberatan dari Amin Sutoyo.
14. Bahwa setelah terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemohon dengan Termohon I dan Termohon II, tiba-tiba tahun 2019 terdapat 2 (dua) gugatan atas nama Sdr. Amin Sutoyo dan Sdr. Alam Setiawan Dkk (ahli waris Bu Siti Asryah) atas tanah yang telah bersertipikat Hak Milik No. 266 dan No. 271/Kelurahan Keputih, hal mana peristiwa yang menurut hukum tidak dapat dicegah oleh siapapun karena mendaftarkan Surat Gugatan adalah hak setiap orang yang diatur dalam Undang-Undang.
15. Bahwa meskipun Termohon II digugat oleh Sdr. Amin Sutoyo dan Sdr. Alam Setiawan Dkk atas 2 (dua) bidang tanah (dari seluruhnya milik Termohon II ada 10 bidang tanah), Pemohon nyatanya tetap mengharapkan melanjutkan perjanjian jual beli, dengan syarat meminta Termohon II untuk menyelesaikan permasalahan dengan Amin Sutoyo dan Sdr. Alam Setiawan Dkk secara musyawarah, dan Pemohon menunda pelaksanaan pembayaran yang diatur di dalam Pasal 3 Perjanjian sampai dengan sengketa di atas Objek Perjanjian tersebut dapat diselesaikan oleh Termohon II dengan menyerahkan Akta Perdamaian kepada Pemohon.



16. Bahwa setelah itu Pemohon masih melakukan Pembayaran ke-2, kepada Termohon I dan Termohon II sebagai berikut :
- a. Pembayaran PEMOHON kepada TERMOHON I :
 - Harga pokok dibayar melalui RTGS-PT. Bank Mandiri BMRIIDJA/012832 ke rekening Bank BCA KCP Tunjungan No. 0144.6777.88 atas nama HARIYONO, SOEBAGIYO tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 1.540.308.000,- (satu milyar lima ratus empat puluh juta tiga ratus delapan ribu rupiah).
 - b. Pembayaran PEMOHON kepada TERMOHON II :
 - Harga pokok dibayar melalui setor tunai ke rekening Bank Mandiri KCP Surabaya Darmo Raya No. 142-00-5555166-6 atas nama BUDI SAID, tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 3.715.229.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima belas juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah).
17. Bahwa setelah Pemohon melakukan pembayaran ke-2 kepada Termohon I dan Termohon II tersebut, FAKTANYA Pemohon melakukan pembangunan di atas objek tanah jual beli sebagai berikut :
- a. Tanggal 05 Juli 2019 Pemohon mendirikan bangunan pondasi dan pagar panel beton susun 6 pada sisi utara di atas tanah objek jual beli.
 - b. Pemohon telah melakukan pengurukan sebagian tanah untuk penguat pagar panel beton susun 6 sisi utara.
- Sehingga terdapat fakta sikap dan perbuatan Pemohon di atas adalah sikap batin Pemohon yang masih menghendaki melanjutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
18. Bahwa setelah Pemohon melanjutkan pembayaran Ke-2 dan melakukan pembangunan Panel Beton 6 Susun, maka sebaliknya berdasarkan Pasal 10 Akta PPJB No. 008 Termohon II telah melaksanakan itikad baik mewujudkan tanggung-jawabnya dimana Termohon II dengan usaha dan biaya sendiri telah membereskan permasalahan sesuai yang diminta Pemohon, yakni Termohon II selaku Pihak Pertama dengan Sdr. Alam Setiawan Dkk (ahli waris Bu Siti Asryah) selaku Pihak Kedua serta Sdr. Amin Sutoyo selaku Pihak Ketiga telah membuat Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 49 tanggal 17 Maret 2020 di hadapan Swartana Tedja, SH., Notaris di Surabaya, yang isinya antara lain :

Halaman 76 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



- Pasal 1 : Bahwa para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian perdamaian (dading) atas kepemilikan pihak pertama atas kedua bidang tanah objek sengketa yaitu persil Hak Milik No. 266/Kelurahan Keputih dan Hak Milik No. 271/Kelurahan Keputih.
 - Pasal 2 : Bahwa para pihak telah sepakat Pihak Pertama memberikan uang kompensasi/taliasih oleh Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Ketiga sejumlah Rp. 1.500.000.000,-
 - Pasal 3 : Pihak Kedua dan Pihak Ketiga sepakat untuk mengakui kembali kepemilikan Pihak Pertama atas persil Hak Milik No. 266/Kelurahan Keputih dan Hak Milik No. 271/Kelurahan Keputih tersebut dan tidak akan mempermasalahkannya di kemudian hari berupa apapun.
19. Bahwa Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 49 tanggal 17 Maret 2020 dibuat di hadapan Swartana Tedja, SH., Notaris di Surabaya tersebut, telah diberitahukan oleh Termohon II kepada Pemohon, namun Pemohon tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam Akta PPJB 008 sampai sekarang.
20. Bahwa adapun kewajiban Pemohon untuk melakukan pembayaran ketiga (3) sampai dengan ketujuh (7) sama sekali belum diterima oleh Termohon I dan Termohon II sebagaimana kesanggupannya kendati sebelumnya Termohon I dan Termohon II pernah mengirim invoice-invoice kepada Pemohon sebagai berikut :
- a. Invoice atas nama Termohon I :
 - a.1. Invoice atas nama Hariyono Soebagiyo tanggal 15 Juni 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-3 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 279, SHM No. 315, SHM No. 425, dan SHM No. 3544, sejumlah : Rp. 1.540.308.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 154.030.800,- dengan total Rp. 1.694.338.800,-.
 - a.2. Invoice atas nama Hariyono Soebagiyo tanggal 15 Juli 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-4 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 279, SHM No. 315, SHM No. 425, dan SHM No. 3544, sejumlah :



Rp. 1.540.308.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 154.030.800,- dengan total Rp. 1.694.338.800,-.

a.3. Invoice atas nama Hariyono Soebagiyo tanggal 15 Agustus 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-5 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 279, SHM No. 315, SHM No. 425, dan SHM No. 3544, sejumlah : Rp. 1.540.308.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 154.030.800,- dengan total Rp. 1.694.338.800,-.

a.4 Invoice atas nama Hariyono Soebagiyo tanggal 15 September 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-6 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 279, SHM No. 315, SHM No. 425, dan SHM No. 3544, sejumlah : Rp. 1.540.308.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 154.030.800,- dengan total Rp. 1.694.338.800,-.

a.5. Invoice atas nama Hariyono Soebagiyo tanggal 15 Oktober 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-7 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 279, SHM No. 315, SHM No. 425, dan SHM No. 3544, sejumlah : Rp. 1.540.308.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 154.030.800,- dengan total Rp. 1.694.338.800,-.

b. INVOICE atas nama Termohon II :

b.1. Invoice tanggal 15 Juni 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-3 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 411, SHM No. 1719, SHM No. 2277, SHM No. 3176, SHM No. 3191, SHM No. 3219, dan SHM No. 3236, sejumlah : Rp. 3.715.229.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 371.522.900,- dengan total Rp. 4.086.751.900,-.

b.2. Invoice tanggal 15 Juli 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-4 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 411, SHM No. 1719, SHM No. 2277, SHM No. 3176, SHM No. 3191, SHM No. 3219, dan SHM No. 3236, sejumlah : Rp. 3.715.229.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 371.522.900,- dengan total Rp. 4.086.751.900,-.

b.3. Invoice tanggal 15 Agustus 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-5 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 411, SHM No. 1719, SHM No. 2277,



SHM No. 3176, SHM No. 3191, SHM No. 3219, dan SHM No. 3236, sejumlah : Rp. 3.715.229.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 371.522.900,- dengan total Rp. 4.086.751.900,-.

b.4. Invoice tanggal 15 September 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-6 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 411, SHM No. 1719, SHM No. 2277, SHM No. 3176, SHM No. 3191, SHM No. 3219, dan SHM No. 3236, sejumlah : Rp. 3.715.229.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 371.522.900,- dengan total Rp. 4.086.751.900,-.

b.5. Invoice tanggal 15 Oktober 2019, Deskripsi : Pembayaran Ke-7 atas pembelian tanah yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 411, SHM No. 1719, SHM No. 2277, SHM No. 3176, SHM No. 3191, SHM No. 3219, dan SHM No. 3236, sejumlah : Rp. 3.715.229.000,- ditambah PPN 10% sejumlah Rp. 371.522.900,- dengan total Rp. 4.086.751.900,-.

21. Bahwa karena Pemohon tidak kunjung melakukan pembayaran-pembayaran yang menjadi kewajibannya, sehingga Termohon I dan Termohon II telah melayangkan surat-surat somasi ditujukan kepada Direksi Pemohon, yakni :

- a. Surat Somasi kesatu bertanggal 02 Agustus 2022 No. 001/HS-BS-APP/VII/2022 Perihal : Teguran (Somasi) ke-I agar melaksanakan PPJB No. 008 tanggal 07 Desember 2017, ditujukan kepada Yth : Direksi PT. Adhi Persada Properti, South Building Jln. Raya Pasar Minggu KM 18 Jakarta Selatan 12510.
- b. Terhadap Surat Somasi kesatu tidak ada tanggapan sehingga Termohon I dan Termohon II kembali bersurat dengan surat tanggal 11 Agustus 2022 No. 002/HS-BS-APP/VII/2022 Perihal : Teguran (Somasi) ke-II agar melaksanakan PPJB No. 008 tanggal 07 Desember 2017, ditujukan kepada Yth : Direksi PT. Adhi Persada Properti, South Building Jln. Raya Pasar Minggu KM 18 Jakarta Selatan 12510.
- c. Kendati telah bersurat sebanyak 2 kali tetapi Pemohon tetap saja tidak mengindahkan sehingga untuk ketiga kalinya Termohon I dan Termohon II bersurat dengan surat tanggal 22 Agustus 2022 No. 003/HS-BS-APP/VII/2022 Perihal : Teguran (Somasi) ke-III agar



melaksanakan PPJB No. 008 tanggal 07 Desember 2017, ditujukan kepada Yth : Direksi PT. Adhi Persada Properti, South Building Jln. Raya Pasar Minggu KM 18 Jakarta Selatan 12510.

Namun setelah diterimanya ketiga somasi dari Termohon I dan Termohon II tersebut, ternyata Pemohon tetap lalai tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga Pemohon dapat dikategorikan telah Wanprestasi/Cidera Janji.

22. Bahwa oleh karena Pemohon Cidera Janji, maka berdasarkan Pasal 14 Akta PPJB No. 008 tanggal 07 Desember 2017, perkara sengketa/perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian a quo diselesaikan oleh Para Pihak dengan cara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, dan sepakat meniadakan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri.

BANTAHAN TERHADAP ALASAN PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN BANI :

- I. TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA TIPU MUSLIHAT DALAM PROSES PUTUSAN ARBITRASE, KARENA TERMOHON I DAN TERMOHON II DAPAT MEMBUKTIKAN SEBAGAI PEMILIK LAHAN YANG SAH ATAS SELURUH OBJEK AKTA PPJB NO. 008.

1. Bahwa substansi alasan pembatalan Putusan Arbitrase a quo, adalah Pemohon menuduh atau mendalilkan Termohon I dan Termohon II telah melakukan serangkaian kebohongan/tipu muslihat atas kepemilikan sebagian lahan Objek Akta PPJB No. 008 yang dibuktikan dengan adanya gugatan Sdr. Amin Sutoyo sebagaimana terdaftar dalam regiter Perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Pebruari 2020 (Vide Bukti P-13).

Kemudian Pemohon beralasan, ada ketidaksesuaian dalil Para Termohon I dan Termohon II dengan fakta-fakta persidangan Arbitrase, dapat terlihat pada proses gugatan Sdr. Amin Sutoyo Cs., dimaksud yang secara nyata Termohon II telah mengadakan perjanjian perdamaian (dading) tanggal 17 Maret 2020, dengan memberikan uang kompensasi/ganti rugi kepada Sdr. Amin Sutoyo Cs sehingga sejak ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 tertanggal 07 Desember 2017 (Vide Bukti P-5) Termohon II bukanlah pemilik dari sebagian objek jual beli dimaksud.

Majelis Hakim Yang Terhormat,



2. Bahwa seharusnya Pemohon telah mengetahui bahwa upaya pembatalan suatu Putusan Arbitrase bukanlah upaya hukum banding (peradilan ulangan), melainkan upaya hukum luar biasa yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak dalam perkara arbitrase berdasarkan alasan yang secara limitatif ditentukan berdasarkan Pasal 70 UU Arbitrase dan APS.

Sedangkan UU Arbitrase dan APS secara tegas mengatur bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase. Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase. Ketentuan tersebut telah menunjukkan prinsip non-intervensi pengadilan dalam suatu sengketa antara para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase

(vide : Pasal 3 UU Arbitrase dan APS, Pasal 11 ayat (2) UU Arbitrase dan APS).

Maka dengan kata lain, pokok sengketa dalam perkara ini haruslah mengenai keabsahan putusan dari Termohon III yaitu Putusan No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 01 September 2023 yang menurut hukum putusan Termohon III adalah sah dan mengikat, bukan meminta menilai ulang dalil dan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak kepada Majelis di persidangan Arbitrase.

3. Bahwa sebagaimana pula telah Termohon I dan Termohon II uraikan pada Bab Kronologi berdasarkan Fakta Persidangan di atas, perkara sengketa/perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian a quo diselesaikan oleh Para Pihak dengan cara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, dan sepakat meniadakan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri (Pasal 14 Akta PPJB No. 008), maka berdasarkan Pasal 1388 KUHPerdata menjadi hukum positif bagi Pemohon, Termohon I dan Termohon II (*pacta sunt servanda*).
4. Bahwa dengan demikian penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, harus dikembalikan kepada Pertimbangan Hukum yang diberikan oleh Majelis Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023.



5. Bahwa mengenai alasan “Tipu Muslihat” yang menjadi dasar pembatalan Putusan Arbitrase, seharusnya Pemohon memahami terlebih dahulu definisi frasa “Tipu Muslihat” hanya ditemukan dalam pasal delik penipuan, yang menurut R. Soesilo dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal (hal.261) menerangkan ada sejumlah unsur-unsur tindak pidana penipuan yang perlu diperhatikan, yaitu:

- a) Membujuk orang supaya memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang.
- b) Maksud pembujukan itu ialah hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak.
- c) Membujuknya itu dengan memakai :

1. Nama palsu atau keadaan palsu.

Nama yang digunakan bukanlah namanya sendiri, sebagai contoh nama ‘Saimin’ dikatakan ‘Zaimin’, tidak dapat dikatakan menyebut nama palsu, akan tetapi kalau ditulis, maka dianggap sebagai menyebut nama palsu.

2. Akal cerdas (tipu muslihat).

Atau suatu tipu yang demikian liciknya, sehingga seorang yang berpikiran normal dapat tertipu.

3. Karangan perkataan bohong;

Satu kata bohong tidaklah cukup, harus terdapat banyak kata-kata bohong yang tersusun demikian rupa, sehingga keseluruhannya merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar.

Maka “Tipu muslihat” adalah perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kepercayaan atas pengakuan-pengakuan yang sebenarnya bohong dan atas gambaran peristiwa-peristiwa yang sebenarnya dibuat sedemikian rupa sehingga kepalsuan itu dapat mengelabui orang yang biasanya berhati-hati, jadi tidak terdiri atas ucapan apalagi hanya sekedar dalil-dalil, tetapi terdiri atas perbuatan, seperti contohnya : menunjukkan surat-surat palsu, memperlihatkan barang yang palsu adalah tipu muslihat.

6. Bahwa dalam Permohonan Arbitrase yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II, telah didalilkan bahwa Termohon I (dahulu Pemohon I) merupakan pemilik sah terhadap 4 (empat) bidang tanah hak milik



totalnya seluas 4.682 M2, terdiri dari : tanah SHM 425/Keputih, tanah SHM 03544/Keputih, tanah SHM 279/Keputih dan tanah SHM 315/Keputih, seluruhnya terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, sedangkan Termohon II (dahulu Pemohon II) merupakan pemilik sah terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah hak milikt total luasnya 15.736 M2 yang seluruhnya terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, terdiri dari : tanah SHM 2277/Keputih, tanah SHM 3236/Keputih, tanah SHM 3176/Keputih, tanah SHM 3191/Keputih, tanah SHM 1719/Keputih, tanah SHM 317/Keputih, tanah SHM 411/Keputih, tanah SHM 266/Keputih dan tanah SHM 271/Keputih.

7. Bahwa kemudian Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) menyangkal dalam Jawabannya dengan dalil pada pokoknya tidak seluruhnya objek yang diperjualbelikan kepada Pemohon merupakan milik Para Termohon I dan Termohon II sepenuhnya, melainkan terdapat sebagian milik Sdr. Amin Sutoyo.
8. Bahwa terhadap dalil Permohon Arbitrase Para Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon) dan Jawaban Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) tersebut, telah mendapatkan pertimbangan hukum oleh Majelis Arbitrase berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak sebagai fakta persidangan, sebagai berikut :
 - 8.1. Menimbang surat bukti P.I.II - 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 jo surat bukti P.I.II - 30, dan surat pernyataan TERMOHON KONVENSI II : tanggal 24 Mei 2023 yang diserahkan di persidangan, fotocopy SHM-SHM (Sertifikat ak Milik) yang dilegalisir Notaris, merupakan surat bukti yang sah.
 - 8.2. Menimbang dalam surat TERMOHON KONVENSI I No. 003-05 / DIR- M/2018 tanggal 30 Mei 2018 yang ditujukan kepada Budi Said (PEMOHON ONVENSI II) dilampirkan :
 - Pernyataan Persaksian Jual Beli antara Moedji Hardjo dengan Amin Sutoyo atas tanah petok D No. 614, persil No. 92, kelas D II, terletak di Keputih Barat Kelurahan Keputih Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya (Pernyataan Persaksian Jual Beli tersebut tanpa disaksikan Pejabat Publik).



- Surat Komando Militer Brawijaya ditujukan keapda Walikota Surabaya tanpa nomor, tanpa tanggal, bulan Desember 2009, tanpa tanda tangan dan tanpa stempel instansi.
(Vide surat bukti P.I.II-65, P.I.II-66, P.I.II-67, P.I.II-129, P.I.II-130)
- 8.3. Menimbang atas klaim Sdr. Amin Sutoyo tersebut atas fasilitasi As Intel Kodam Brawijaya, dilakukan mediasi dengan menyerahkan pembuktian kepemilikan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan BPN menyatakan bahwa Budi Said adalah pemilik yang sah atas tanah a quo (lampiran bukti P.I.II-65).
- 8.4. Menimbang surat bukti P.I.II-134 dan P.I.II-135, Surat Penghentian Penyidikan DITRESKRIMUM Polda Jatim tertanggal 8 Juli dan 13 Juli 2015 atas laporan Amin Sutoyo bahwa Budi Said melakukan tindak pidana perusakan dan atau memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin.
- 8.5. Menimbang dari fakta tersebut tanah yang diklaim Amin Sutoyo sebelum ditanda tangani Akta PPJB No. 008 tanggal 7 Desember 2017, adalah milik Budi Said (PEMOHON KONVENSI II).
- 8.6. Menimbang Majelis Arbitrase dalam mempertimbangkan tanah-tanah SHM yang akan dijual berdasarkan akta PPJB No. 008 telah mendapatkan fakta hukum bahwa tuntutan Amin Sutoyo pada tahun 2009, telah diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya atas fasilitasi As Intel Kodam Brawijaya bahwa tanah SHM 266 dan SHM 271 adalah milik PEMOHON KONVENSI II. Dan karenanya dalil TERMOHON KONVENSI I bahwa pada saat penandatanganan akta PPJB 7 Desember 2017, Para PEMOHON KONVENSI menyembunyikan keadaan sebenarnya atas lahan a quo, tidak terbukti.
- 8.7. Menimbang selain hal tersebut, tidak ada alat bukti lain yang diajukan yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Surat Keterangan endaftaran Tanah (SKPT) atas lahan a quo.
- 9. Bahwa berdasarkan fakta persidangan, Termohon I dan Termohon II selaku Para Penjual telah menunjukkan kepada Pemohon selaku Pembeli, seluruh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah objek jual beli, sebagaimana bukti berikut :



Bukti P.I.II - 3 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1481/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.425 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :
Atas nama : Hariyono Soebagio (25/06/1948)
Nomor hak : HM 425 Kelurahan Keputih
Luas : 1.425 M2

Bukti P.I.II - 5 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1487/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Kertajaya Indah Regency, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 417 M2, Nomor Bidang 12390904.06380, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :
Atas nama : Hariyono Soebagio (25/6/1948)
Nomor hak : HM 03544/Kel. : Keputih
Luas : 417 M2

Bukti P.I.II - 7 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1477/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, yang menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.415 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.06198, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :
Atas nama : Hariyono Soebagio (25/06/1948)
Nomor hak : HM 279 Kelurahan Keputih
Luas : 1.415 M2



Bukti P.I.II - 9 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1480/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.425 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipika :
Atas nama : Hariyono Soebagio (25/06/1948)
Nomor hak : HM 315 Kelurahan Keputih
Luas : 1.425 M2

Bukti P.I.II - 11 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1484/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Keputih Barat, RT/RW : 04/01, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.472 M2, Nomor Bidang 12.01.09.04.02302, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :
Atas nama : Budi Said (20-02-1966)
Nomor hak : HM 2277/Kel. : Keputih
Luas : 1472 M2

Bukti P.I.II - 13 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1486/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim Blok Tengah, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.700 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05527, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :
Atas nama : Budi Said (20-02-1966)
Nomor hak : HM 3236/Kel. : Keputih



Luas : 1.700 M2

Bukti P.I.II - 15 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1475/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.610 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05418, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 3176/Kel. : Keputih

Luas : 1.610 M2

Bukti P.I.II - 17 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1476/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.685 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05445, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 03191 – Keputih

Luas : 1.685 M2

Bukti P.I.II - 19 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1485/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.687 M2, Nomor Bidang 12.39.09.04.05444,



berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan
sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 3219/Kel. : Keputih

Luas : 1.687 M2

Bukti P.I.II - 21 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.
1483/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala
Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan
Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang
tanah terletak di Jl. Keputih, Kelurahan Keputih,
Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.514 M2,
berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan
sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 1719/Kel. : Keputih

Luas : 1.514 M2

Bukti P.I.II - 23 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.
1479/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala
Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan
Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang
tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan
Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.435 M2, Nomor
Bidang 04261 berdasarkan Dokumen Pendaftaran
Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 317 Kelurahan Keputih

Luas : 1.435 M2

Bukti P.I.II - 25 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.
1482/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala
Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan
Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang
tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan



Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.625 M2, berdasarkan

Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 411 Kelurahan Keputih

Luas : 1.625 M2

Bukti P.I.II - 27 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1478/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.515 M2, Nomor Bidang 04260, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 266 Kelurahan Keputih

Luas : 1.515 M2

Bukti P.I.II - 29 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1491/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Luas 1.493 M2, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah diterbitkan sertipikat :

Atas nama : Budi Said (20-02-1966)

Nomor hak : HM 271 Kelurahan Keputih

Luas : 1.493 M2

Catatan : Terdapat surat panggilan Nomor : S.Pgl/8777/XI/2014 Ditreskrimum tanggal : 25 Nopember 2014 dari Ditreskrimum POLDA JATIM sehubungan dugaan Tindak Pidana Pengerusakan dan atau memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin.



Maka membuktikan secara meyakinkan objek tanah yang hendak diperjualbelikan oleh Para Termohon kepada Pemohon telah dijamin secara sah dan sepenuhnya milik Para Termohon selaku Penjual, yang telah bersih/clear and clean dari sengketa.

10. Bahwa selanjutnya Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon) telah mengajukan bukti surat bertanda Bukti P I.II - 30 berupa Tanda Terima No. 017408 tanggal 30 Oktober 2017 an. penerima Wahyudi Suyanto, SH, yang terdapat tanda tangan Sdr. Johnny I. Budiman (karyawan Termohon II) dan RENDY AREZA HARDIAN (karyawan Pemohon), sehingga Para Penjual (Para Termohon I, II) dan Pembeli (Pemohon) sama-sama telah mengetahui alat bukti kepemilikan dan berikut catatan status hak yang ada pada setiap Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penjual, sebelum menandatangani Akta PPJB No. 008.
 11. Bahwa oleh karena semua dalil permohonan, dalil jawaban, alat bukti surat, keterangan saksi dan ahli, seluruhnya telah diajukan kepada Majelis Arbitrase dan tidak ada satupun yang disembunyikan maupun tidak satupun yang tidak dipertimbangkan, maka TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA TIPU MUSLIHAT DALAM PROSES PUTUSAN ARBITRASE, KARENA TERMOHON I DAN TERMOHON II DAPAT MEMBUKTIKAN SEBAGAI PEMILIK LAHAN YANG SAH ATAS SELURUH OBJEK AKTA PPJB NO. 008.
 12. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi.
- II. TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA TIPU MUSLIHAT DALAM PROSES PUTUSAN ARBITRASE TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM TENTANG TERHENTINYA PERIJINAN PERMOHONAN TERBUKTI BUKAN KARENA GANGGUAN SDR. AMIN SUTOYO, MELAINKAN TERBUKTI KARENA PEMOHON (PT. APP) BELUM MEMENUHI SYARAT FORMIL DAN SYARAT ADMINISTRASI PERMOHONAN SKRK DAN IMB.**
1. Bahwa substansi alasan pembatalan Putusan Arbitrase a quo yang Ke-II (kedua), adalah Pemohon menuduh atau mendalilkan Termohon I dan Termohon II telah melakukan serangkaian kebohongan/tipu muslihat



atas diajukannya bukti surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya, yakni :

Bukti P I.II - 138 : berupa Print Out DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya, Hasil Pencarian :

Perijinan : SKRK

Nomor UPT : 180508-16.2

Permohonan Anda saat ini berada pada tahap :

Ditolak : pengembalian ke UP/MT, trans =>, setelah dilakukan penelitian administrasi dan teknis terhadap permohonan SKRK dengan ini diberitahukan bahwa permohonan SKRK tidak dapat ditindaklanjuti dan ditolak, karena : 1. bukti penguasaan tanah masih belum atas nama pemohon dan terlampir PPJB yang belum lunas kepada pemohon; 2. berdasarkan Peraturan Walikota No. 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya, persil yang dimohon berada di luar zona ketinggian sehingga ketinggian maksimal yang diijinkan adalah 40 m, Permohonan dapat diproses dengan terlebih dahulu melengkapi AJB atas nama pemohon (berbadan hukum) dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Kemudian Pemohon mendalilkan, Termohon I dan Termohon II mengemukakan rangkaian kebohongan/tipu muslihat untuk menggiring opini sesat melalui siasat tidak baik yang diduga telah melakukan tindakan atas perkataan yang tidak jujur dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali atas mencari keuntungan dengan menyampaikan dalil yang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ditemukan dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase yang kemudian dibenarkan oleh Termohon III dalam pertimbangan Putusan Arbitrase a quo, yang semata-mata dimaksudkan agar Termohon I dan Termohon II terhindar dari pernyataan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukannya (Exceptio Non Adimpleti Contractus) dalam hal menjamin pemberian hak untuk melakukan pengurusan perijinan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P-5) dan dalam hal pemenuhan ketentuan Pasal 10 Ayat 1 Angka 1.1 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P -5) mengenai terjaminnya objek lahan jual beli bebas dari gangguan ataupun rintangan dikemudian hari, serta bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lain.

Halaman 91 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Majelis Hakim Yang Terhormat,

2. Bahwa kembali Termohon I dan Termohon II kemukakan upaya pembatalan suatu Putusan Arbitrase bukanlah upaya hukum banding (peradilan ulangan), melainkan upaya hukum luar biasa yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak dalam perkara arbitrase berdasarkan alasan yang secara limitatif ditentukan berdasarkan Pasal 70 UU Arbitrase dan APS.

Sedangkan dalil alasan Ke-II (kedua) yang diajukan oleh Pemohon tersebut merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, harus dikembalikan kepada Pertimbangan Hukum yang diberikan oleh Majelis Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023.

3. Bahwa diakui sendiri oleh Pemohon jika Termohon I dan Termohon II mengajukan Bukti P I.II - 138 berupa Print Out DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya, Hasil Pencarian : Perijinan : SKRK, Nomor UPT : 180508-16.2, yang bersesuaian dengan Bukti TKI/PR - 12 berupa Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) tertanggal 8 Mei 2018, yang memuat fakta pegawai Termohon I yakni SAKSI RENDY AREZA HARDIAN telah mengajukan permohonan SKRK atas objek tanah perjanjian milik Para Pemohon, dan mendapatkan Nomor UPT : 180508-16.2.

Disinilah telah nampak justru sebaliknya Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I/PT. APP) tidak jujur dalam berproses arbitrase dalam perkara a quo, dengan cara menyembunyikan hasil sesungguhnya dalam proses mengurus perizinan yang menjadi kepentingan Pemohon sendiri (bukan bagian dari syarat sahnya jual beli).

4. Bahwa Pemohon hanya sekedar mengajukan fotocopy bukti surat bertanda :
 - Bukti TKI/PR - 8 berupa Surat Sdr. Amin Sutoyo No. 003/pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, perihal: Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018.
 - Bukti TKI/PR - 9 berupa Surat Amin Sutoyo No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/ W.Wa/M.A/A.s/14/V/0.18/Jtm, perihal : Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018.

Halaman 92 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Namun berkaitan dengan hukum acara pembuktian, Termohon I hanya sekedar mengajukan fotocopy tanpa menunjukkan atau mencocokkan surat aslinya di hadapan Majelis Arbitrase, sehingga bukti surat tersebut belum memenuhi batas minimal pembuktian sebagai alat bukti surat yang sah menurut hukum acara pembuktian.

5. Bahwa sedangkan keterangan saksi RENDY AREZA HARDIAN yang menerangkan ditolakny izin SKRK dan IMB Nomor UPT : 180508-16.2 atas nama PT. Adhi Persada Properti oleh Pemerintah Kota Surabaya karena ada surat keberatan dari Amin Sutoyo, adalah keterangan saksi testimonium de auditu yang bertolak belakang dengan peraturan perundang-undangan dimana Keputusan TUN itu secara kumulatif salah satunya bersifat konkret yakni alasan keputusan Penolakan yang didalilkan Pemohon seharusnya keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata dan bukan sekedar lisan.

Di lain sisi Pemohon tidak pernah mengajukan upaya hukum keberatan ataupun gugatan Tata Usaha Negara untuk membuktikan alasan penolakan, sehingga menurut hukum acara Perdata, Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) hanya sekedar berdalil dalam Jawaban/Sanggahannya tetapi tidak dapat membuktikan sesuai dengan alat bukti yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg dan 1866 KUHPerdata.

6. Bahwa itikad tidak baik Pemohon (Termohon Konvensi I/PT. APP) dalam menjalankan proses Arbitrase faktanya telah terbaca oleh lawannya, bukti surat yang bersifat krusial (menentukan) tentang alasan penolakan izin SKRK dan IMB Nomor UPT : 180508-16.2 atas nama PT. Adhi Persada Properti oleh Pemerintah Kota Surabaya terdapat dalam Bukti P.I.II - 138 dan dikuatkan dengan keterangan saksi LINA IRWANTI yang menemukan bukti surat tersebut, dan bersesuaian dengan Bukti P.I.II-140 berupa Print Out Peta Peruntukan - Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya (Sumber link : <https://petaperuntukan-dprkpp.surabaya.go.id>), Bukti P.I.II-142 berupa Peraturan Walikota Surabaya No. 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan dan Bukti P.I.II-144 berupa Peraturan Walikota



Surabaya No. 52 Tahun 2017, Bukti P.II-145 berupa Lampiran III - Peraturan Walikota Surabaya No. 52 Tahun 2017 Tanggal 27 Nopember 2017, sehingga alasan ke-II a quo sejatinya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, sebagaimana dijelaskan di bawah ini.

7. Bahwa Majelis Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya telah menilai berdasarkan fakta persidangan, Termohon Konvensi I mengetahui bahwa untuk mendapatkan IMB, permohonannya harus memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis dari Peraturan Daerah /Kota yang bersangkutan (vide bukti TKI/PR-2a sd. 2g).

Dari fakta ditolaknya permohonan Termohon Konvensi I tertanggal 8 Mei 2018 untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Penataan Ruang (DPUCKTR) Kota Surabaya, dapat disimpulkan bahwa kajian a quo tidak dilakukan.

8. Bahwa kemudian Majelis Arbitrase juga telah menemukan fakta, dalam Proposal Kajian Bisnis Pemohon (PT. Adhi Persada Properti) tidak tercantum adanya kajian untuk mendapatkan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) dan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) atas lahan yang dibeli berdasarkan akta PPJB No. 008 a quo, dari Pemerintah Kota Surabaya guna membangun apartemen di atas lokasi obyek akta PPJB No. 008, di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya, yaitu atas Peraturan Walikota Surabaya No. 52 tahun 2017 tanggal 27 November 2017 yang diganti dengan Peraturan Walikota Surabaya No. 13/2018 tanggal 27 April 2018 (Bukti P.II-142 dan P.II-144), atau setidaknya tidaknya ada bukti telah dilakukan kajian atas PERWALI No. 52 tahun 2017 tertanggal 22 November 2017 a quo dalam kaitannya dengan akta PPJB No. 008 tanggal 7 Desember 2017.

Perwali No. 52 tahun 2017 pasal 16 ayat (2) huruf (d) :

"Fotokopi tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atau fotokopi bukti penguasaan atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang antara lain petok/ letter C, girik, ikatan jual beli disertai dengan tanda bukti lunas, atau bukti status penguasaan tanah lainnya yang dilengkapi dengan sketsa yang ditandatangani pemohon dengan



mengetahui Lurah dan/atau peta bidang yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional".

Perwali No. 13 tahun 2018 pasal 8 ayat (1) huruf (d) :

"Fotokopi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah antara lain sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah dan surat persetujuan dari pemilik tanah apabila nama pemilik dalam bukti kepemilikan tanah berbeda dengan SKRK/Rencana Tapak/IMB lama/SPPL/Izin Lingkungan yang telah diterbitkan sebelumnya/ dokumen rekomendasi teknis yang telah diterbitkan sebelumnya".

Perwali No. 52 tahun 2017 pasal 7 ayat (3) dan (4) :

- (3) Khusus untuk bangunan bertingkat tinggi dan ketinggian lebih dari 40 m (empat puluh meter), ketinggian bangunan diberikan dengan mempertimbangkan : a. peta zona ketinggian maksimal bangunan; dan b. batasan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).
- (4) Peta zona ketinggian maksimal bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

9. Bahwa lokasi pada tanah Obyek akta PPJB No. 008 berada di Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, berdasarkan lampiran III PERWALI 52/2017, berada di zona ketinggian 5 (maksimal 50 meter) dan berdasar bukti P-LII-140 lokasi Obyek PPJB No. 008 berada di wilayah permukiman (bukti P.I.II-140 dan P.LII-145).

Termohon Konvensi I mengajukan permohonan SKRK kepada Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 8 Mei 2018 (bukti TKI / PR-12) antara lain :

- Peruntukan non rumah tangga
- Penggunaan bangunan apartemen dan fasilitas penunjang
- Jumlah lantai 32
- Nomor gambar 180508-16/SKRK/P&TR/URT/V/2018

Sedangkan faktanya saksi Rendy Areza Hardian menerangkan design awal ketinggian 100 M.



10. Bahwa oleh karenanya permohonan Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) sebagaimana Bukti TKI/PR-12 untuk mendapatkan SKRK teregister No. UPT : 180508-16.2 tertanggal 8 Mei 2018, senyatanya DITOLAK, setelah dilakukan penelitian administrasi dan teknis, permohonan SKRK tidak dapat ditindaklanjuti dan ditolak karena alasan:
 1. Bukti penguasaan tanah belum atas nama PEMOHON, dan terlampir PPJB yang belum lunas.
 2. Persil yang dimohonkan berada diluar zona ketinggian, sehingga ketinggian maksimal yang diijinkan adalah 40 M.
 3. Permohonan dapat diproses dengan terlebih dahulu melengkapi AJB (Akta Jual Beli) atas nama pemohon. (vide Bukti P.I.II-138)Sehingga terbukti Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I)-lah yang menyembunyikan fakta alasan penolakan permohonan SKRK yang sebenarnya adalah karena Pemohon belum melengkapi syarat formil dan syarat administrasi, dan faktanya penolakan tersebut tidak/belum bersifat final berdasarkan bukti keterangan yang berbunyi "Permohonan dapat diproses dengan terlebih dahulu melengkapi AJB (Akta Jual Beli) atas nama pemohon".
11. Bahwa saksi Lina Irwanti dibawah sumpah menerangkan bahwa saksi melakukan penelusuran pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Penataan Ruang (DPUCKTR) Monitoring atas Nomor UPT 180508-16.2 dengan hasil seperti tersebut diatas
Sedangkan sebaliknya saksi Rendy Areza Hardian dan saksi Jimmy Rusdin (saksi yang diajukan Termohon Konvensi I), yang menerangkan bahwa dalam pengurusan IMB terkendala aturan PERWALI dan ada gangguan dari sdr. Amin Sutoyo, tetapi keterangan saksi tidak didukung dengan Surat Keputusan Unit Pelaksanaan Satu Atap (UPTSA) tentang penolakan permohonan SKRK Nomor UPT. 180508-16.2 atas nama PT. Adhi Persada Properti, sedangkan dilain sisi keterangan saksi juga bertentangan dengan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya (sejenis SIPP pada Mahkamah Agung) dan keterangan saksi bertentangan pula dengan Bukti P.I.II-140, Bukti P.I.II-142, Bukti P.I.II-144 dan Bukti P.I.II-145.
12. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka sudah selayaknya dalil Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) dalam exceptio non adimpleti contractus yang menuduh bahwa Para Termohon I dan Termohon II



(dahulu Para Pemohon Konvensi) terlebih dahulu melakukan wanprestasi atas ketentuan pasal 8 ayat (1) angka (1.3) akta PPJB No. 008 dengan mendasarkan pada surat Amin Sutoyo No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/W.W-A/M.H/A.S/14/V/0.18/Jtm tanggal 14 Mei 2018, oleh Majelis Arbitrase dinyatakan tidak terbukti, karena pertimbangan Majelis Arbitrase tersebut merupakan fakta persidangan yang diperoleh berdasarkan alat bukti yang sah di persidangan Arbitrase, sehingga TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA TIPU MUSLIHAT DALAM PROSES PUTUSAN ARBITRASE TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM TENTANG TERHENTINYA PERIJINAN PERMOHONAN SKRK NOMOR UPT 180508-16.2 ATAS NAMA PT. ADHI PERSADA PROPERTY TERBUKTI KARENA PEMOHON (PT. APP) BELUM MEMENUHI SYARAT FORMIL DAN SYARAT ADMINISTRASI PERMOHONAN SKRK DAN IMB YANG TIDAK/BELUM BERSIFAT FINAL.

13. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi.
- III. TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA KEPUTUSAN YANG SATU SAMA LAINNYA BERTENTANGAN, PERMOHONAN DALAM KONVENSI DIKABULKAN ATAS PERTIMBANGAN TERMOHON I DAN TERMOHON II (DAHULU PARA PEMOHON KONVENSI) DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL PEMOHON (DAHULU TERMOHON KONVENSI I) TELAH WANPRESTASI, DAN SUDAH TENTU SEBALIKNYA PEMOHON (DAHULU TERMOHON KONVENSI I) TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL TERMOHON I DAN TERMOHON II (DAHULU PARA PEMOHON KONVENSI) TELAH WANPRESTASI.
 1. Bahwa substansi alasan pembatalan Putusan Arbitrase a quo yang Ke-III (ketiga), adalah Pemohon beranalogi jika Permohonan Konvensi dikabulkan maka seharusnya Permohonan Rekonvensi dikabulkan agar tidak ada putusan yang saling bertentangan. Alasan Pemohon adalah pada pokoknya mendalilkan Majelis Arbitrase telah memberikan pertimbangan dengan menyatakan bahwa Uang Pembayaran Pemohon dianggap tidak hangus dan bukan milik Termohon I dan Termohon II sehingga Uang Pembayaran yang telah diterima tersebut dinyatakan



sebagai pengurangan pembayaran denda yang seolah-olah menerima sebagian tuntutan Rekonvensi Pemohon.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

2. Bahwa kembali Termohon I dan Termohon II kemukakan lagi, dalil alasan Ke-III (ketiga) yang diajukan oleh Pemohon tersebut merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, harus dikembalikan kepada Pertimbangan Hukum yang diberikan oleh Majelis Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023.
3. Bahwa Menurut pakar hukum acara perdata, M. Yahya Harahap menyatakan, dikabulkannya suatu gugatan adalah dengan syarat bila dalil gugatnya dapat dibuktikan oleh penggugat sesuai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata/Pasal 164 HIR, dikabulkannya gugatan ini pun ada yang dikabulkan sebagian, ada yang dikabulkan seluruhnya, ditentukan oleh pertimbangan Majelis Hakim. Pendapat hukum M. Yahya Harahap selanjutnya juga menyebutkan, bahwa bila penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak.

Sehingga jelas Putusan Arbitrase yang mengabulkan Konvensi dan menolak Rekonvensi diberikan/dijatuhkan karena alasan yang berbeda, dan secara sederhana dapat diketahui persamaannya adalah keduanya diputuskan oleh Majelis Arbitrase yang memeriksa dan mengadili gugatan/permohonan tersebut.

4. Bahwa Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi) mengajukan gugatan/permohonan Arbitrase dalam perkara asal/konvensi, dengan dasar Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) telah melakukan Wanprestasi karena lalai melaksanakan kewajiban membayar harga jual beli tepat waktu sebagaimana diperjanjikan dalam dalam Akta PPJB No. 008, yakni :



- Termohon Konvensi I telah melakukan pembayaran ke-2 kepada Pemohon Konvensi I dan Pemohon Konvensi II tetapi dilakukan terlambat atau tidak sesuai dengan jatuh tempo yang diperjanjikan.
 - Termohon Konvensi I tidak kunjung melaksanakan kewajiban membayar sedikit-dikitnya 20 (dua puluh) kali angsuran atau senilai Rp. 165.406.138.000,- atau sebesar 51,70 % dari harga obyek sebagaimana telah disepakati bersama tersebut sebagai syarat dapat dilaksanakan atau dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Sedangkan sebaliknya Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) mengajukan gugatan/pemohonan Arbitrase dalam Rekonvensi dengan dalil Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Termohon Rekonvensi/Para Pemohon Konvensi) telah melakukan Wanprestasi karena lalai melaksanakan kewajiban memberikan jaminan kepemilikan Objek Jual Beli, oleh karenanya Para Termohon Rekonvensi (Para Pemohon) telah ingkar memenuhi ketentuan Pasal 8 dan Pasal 10 ayat 1 angka 1.1 Akta PPJB No. 008, maka secara hukum Para Termohon Rekonvensi (Para Pemohon) telah dalam keadaan Wanprestasi.
5. Bahwa atas permohonan Arbitrase dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi atas dasar hubungan hukum yang sama yakni Akta PPJB No. 008, dan atas perihal yang sama yakni Wanprestasi, dan atas para pemohon yang sama yakni Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi) melawan Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I), maka sudah tepat kemudian Majelis Arbitrase mempertimbangkan dan memutuskan terlebih dahulu permohonan Arbitrase dalam Konvensi yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi).
6. Bahwa dari fakta persidangan yang diperoleh Majelis Arbitrase berdasarkan alat bukti yang sah, maka didapat fakta hukum sebagai berikut :
- 6.1. Dalam permohonan arbitrasenya Para Pemohon Konvensi mendalilkan bahwa Termohon Konvensi I telah melakukan wanprestasi, terlambat melakukan pembayaran kedua dan secara sepihak menyatakan tidak melanjutkan proyek a quo.
 - 6.2. Atas dalil bahwa Termohon Konvensi I terlambat melakukan pembayaran kedua Para Pemohon Konvensi mendasarkan pada ketentuan pasal ayat (3) angka (3.2)

Halaman 99 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Pembayaran kedua (2) sampai dengan ketujuh (7) - masing-masing sebesar Rp. 1.073.247.000,00 (satu miliar tujuh puluh tiga juta dua ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), akan dimulai selambat-lambatnya pada tanggal 15-07-2018 (lima belas Juli dua ribu delapan belas) demikian seterusnya sampai dengan angsura ketujuh dan dilakukan setiap tanggal yang sama pada bulan berikutnya.

- 6.3. Untuk menguatkan dalil bahwa Termohon Konvensi I terlambat melakukan pembayaran kedua yang seharusnya tanggal 15 Juli 2018, baru dilaksanakan tanggal 28 Mei 2019, diajukan surat bukti : P.I.II-72 dan P.I.II-73 dan P.I.II-84 dan P.I.II-85, berupa kwitansi-kwitansi tanggal 27 Mei 2019 dan rekening giro BCA 28 Mei 2019 serta rekening giro Bank Mandiri 28 Mei 2019 atas nama Pemohon Konvensi I dan Pemohon Konvensi II.
- 6.4. Saksi Lina Irwanti menerangkan dibawah sumpah mengetahui pembayaran kedua dari Termohon Konvensi I adalah pada tanggal 28 Mei 2019.
- 6.5. Dalam ketentuan pasal 3 ayat (3) angka (3.2) Akta PPJB No. 008 pembayaran kedua adalah tanggal 15 Juli 2018 sedangkan kenyataannya Termohon Konvensi I baru melakukan pembayaran pada tanggal 28 Mei 2019.
Dari ketentuan pasal 3 akta PPJB No. 008 a quo, pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu pembayaran pertama s/d ke 43, pada tanggal-tangga dan bulan tertentu.
- 6.6. Karenanya akta PPJB No. 008 adalah perjanjian dengan ketetapan waktu dan apabila tidak dilakukan pada saat jatuh tempo pembayarar telah wanprestasi
Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata :
"Si berutang lalai, apabila ia dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis ia telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".
- 6.7. Ternyata terbukti benar, Termohon Konvensi I melakukan pembayaran kedua akan tetapi terlambat dari tanggal yang ditetapkan/diperjanjikan dalam Akta PPJB No. 008 dan



karenanya menurut hukum Termohon Konvensi I terbukti melakukan WANPRESTASI.

7. Bahwa sebaliknya dalam Jawabannya, Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) menyangkal telah melakukan Wanprestasi atas dasar tidak ada pemasukan uang yang dapat digunakan untuk pembayaran, karena Termohon Konvensi I tidak dapat melakukan penjualan disebabkan adanya gangguan dari Amin Sutoyo, namun dalam proses pemeriksaan perkara Arbitrase ternyata didapat fakta hukum sebaliknya yakni sebagai berikut :

- 7.1. Berdasarkan pasal 6 Akta PPJB No. 008 Para Pemohon Konvensi telah memberikan persetujuan kepada Termohon Konvensi I untuk mengurus perijinan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), bahwa ditolaknya permohonan SKRK oleh Unit Pelaksana Terpadu Satu Atap (UPTSA) adalah tanggung jawab Termohon Konvensi I sendiri, karena ternyata Termohon Konvensi I tidak melakukan kajian terlebih dahulu atas PERWALI No. 52/2017 yang diganti PERWALI No. 13/2018 tentang Persyaratan Administrasi dan Teknis untuk mendapatkan SKRK dan IMB dari Pemerintah Kota Surabaya, bukan karena ada surat Amin Sutoyo tertanggal 14 Mei 2018 yang ditujukan kepada Unit Pelaksana Terpadu Satu Atap (UPTSA).
- 7.2. Ditolaknya permohonan untuk mendapatkan SKRK pada bulan Mei 2018 tersebut berdasarkan ketentuan pasal 7 akta PPJB No. 008 dapat diatasi bilamana Termohon Konvensi I melakukan pembayaran 51,70% dari harga Obyek akta PPJB No. 008 dan melakukan revisi atas Summary Bisnis Plan Proyek Kertajaya.
- 7.3. Untuk mengatasi penolakan pemberian Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) a quo, bukannya hanya mengusulkan kepada Para Pemohon Konvensi untuk melakukan addendum akta PPJB No. 008 akan tetapi Termohon Konvensi I hendaknya mengusulkan kepada Dewan Komisaris PT. Adhi Persada Property untuk merevisi Summary Bisnis Plan Proyek Kertajaya yang semula disetujui Dewan Komisaris dengan surat No. 005 A/DK-APP/2017 tanggal 07 November 2017, (surat bukti TK-1 / PR-3b dan affidavit saksi

Halaman 101 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Jimmy Rusdin), yaitu tentang persyaratan administrasi dan teknis yang tercantum dalam PERWALI 52/2017 yang diganti dengan PERWALI No. 13/2018.

- 7.4. Addendum atas akta PPJB No. 008 baru ada artinya apabila dikaitkan dengan persyaratan administrasi dan teknis PERWALI No. 13/2018 setelah dilakukan revisi atas Summary Bisnis Plan Proyek Kertajaya, setelah itu diagendakan melakukan addendum akta PPJB No. 008, tetapi kenyataannya Termohon Konvensi I tidak terbukti melakukan revisi Summary Bisnis Plan Proyek Kertajaya.
- 7.5. Selanjutnya dalil Termohon Konvensi I telah melakukan pemasaran atas apartemen yang hendak dibangun Termohon Konvensi I, yang bersangkutan tidak menunjukkan surat surat bukti tentang pemasaran a quo sebagaimana dipersyaratkan dalam pasal 42, 43, 44 dari Undang Undang 20/2011, tentang Rumah Susun, tidak hanya dengan memasang spanduk/reklame di area yang akan dibangun apartemen, dan oleh karenanya dalil telah melakukan pemasaran tersebut tidak terbukti.
- 7.6. Termohon Konvensi I mendalilkan bahwa pemasaran apartemen yang akan dibangun mendapat gangguan berupa gugatan Amin Sutoyo atas sebagian obyek Akta PPJB 008, di Pengadilan Negeri Surabaya, tetapi faktanya gugatan a quo tidak beralasan mengganggu pemasaran, berdasarkan Undang Undang Rumah Susun, selain hal tersebut faktanya proses persidangan sangat singkat, diajukan gugatan tanggal 28 Pebruari 2020 dan mencabut gugatannya pada tanggal 30 Maret 2020 (hanya 30 hari).
- 7.7. Selain itu dalam persidangan oleh saksi Rendy Areza Hardian dan Jimmy Rusdin menerangkan:
"Akan mulai membangun setelah IMB terbit dengan asumsi 30% telah terjual lebih dahulu baru membangun".
- 7.8. Maka didapat kongklusi, sebelum terbangunnya apartemen adalah tidak mungkin melakukan pemasaran, karena Undang Undang Rumah Susun mensyaratkan paling sedikit 20% sudah terbangun baru dapat dipasarkan.

Halaman 102 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



- 7.9. Dengan melakukan revisi Summary Bisnis Plan Proyek Kertajaya dikaitkan dengan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun a quo, maka seharusnya rencana bisnis apartemen Termohon Konvensi I dapat terlaksana mulai pada tahun 2018, karena pandemi covid-19 yang mempunyai pengaruh buruk atas bidang bisnis baru terjadi pada tahun 2020.
- 7.10. Dengan adanya fakta hukum tersebut maka tidak ada alasan yang dibenarkan hukum yang dapat menggugurkan tanggungjawab atas perbuatan Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) yang telah melakukan perbuatan WANPRESTASI kepada Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi).
8. Bahwa terkait fakta hukum Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) terbukti dalam keadaan lalai, Majelis Arbitrase telah memberikan pertimbangan hukum berdasarkan fakta di persidangan, sebagai berikut:
- 8.1. Para Pemohon Konvensi mengirimkan tiga kali somasi agar Termohon Konvensi I melaksanakan akta PPJB No. 008 yang pembayarannya telah jatuh tempo pada tanggal 15 Desember 2021 (lunas dalam 43 bulan terhitung sejak tanggal 8 Desember 2017), yakni :
- Somasi nomor 001/HS-BS-APP/VII/2022 tanggal 2 Agustus 2022 beserta resi pengirimannya (bukti P.I.II-125)
 - Somasi nomor 002/HS-BS-APP/VII/ 2022 tanggal 11 Agustus 2022 beserta resi pengirimannya (bukti P.I.II-126)
 - Somasi nomor 003/HS-BS-APP/VII/ 2022 tanggal 22 Agustus 2022 beserta resi pengirimannya (bukti P.I.II-127)
- 8.2. Maka Termohon Konvensi I terbukti tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tercantum dalam pasal 3 akta PPJB No. 008 meskipun telah dikirimkan somasi sebanyak 3 kali a quo dengan dasar pasal 1234 KUH Perdata dan Doktrin Ilmu Hukum, Termohon Konvensi I yang tidak melaksanakan apa yang disanggupinya dalam akta PPJB No. 008 terbukti telah melakukan Wanprestasi.
9. Bahwa oleh karena Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi) dapat membuktikan dalil gugatan/permohonan Arbitrasenya dan sebaliknya Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) tidak dapat



membuktikan sangkalannya, maka menurut hukum permohonan Arbitrase harus dikabulkan.

10. Bahwa bagian tuntutan konvensi mana yang dikabulkan oleh Majelis Arbitrase, juga telah dipertimbangkan berdasarkan alat bukti yang sah dan kaedah hukum yang berlaku, sebagai berikut :

10.1. Dalam ketentuan pasal 13 Akta PPJB No. 008, tidak mencantumkan kewajiban bagi Pihak Kedua (dahulu Termohon Konvensi I) yang melakukan wanprestasi, uang pembayaran yang telah diberikan dinyatakan hangus dan menjadi milik Pihak Pertama (dahulu Para Pemohon Konvensi), sehingga tuntutan Termohon I dan Termohon II (dahulu Para Pemohon Konvensi) khusus sepanjang mengenai tuntutan uang muka/pembayaran pertama yang telah dibayarkan Pihak Kedua (dahulu Termohon Konvensi I) kepada Pihak Pertama (dahulu Para Pemohon Konvensi) dinyatakan hangus, tidak dikabulkan Majelis Arbitrase.

10.2. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 13 ayat 2 angka (2.2) akta PPJB No. 008 yang merupakan kesepakatan antara Para Pemohon Konvensi dan Termohon Konvensi I, telah disebutkan : "Bahwa Pihak Kedua (Termohon Konvensi I) membayar Pajak Penghasilan (PPh) yang telah dibayar oleh Pihak Pertama (Para Pemohon Konvensi)".

Karenanya petitum No. 5 beralasan hukum dikabulkan, yakni menghukum Termohon Konvensi I untuk membayar kepada :

- PEMOHON KONVENSI I membayar sebesar Rp 325.142.050,- (Tigaratus duapuluh lima juta seratus empat puluh dua ribu lima puluh rupiah)
- PEMOHON KONVENSI II membayar sebesar Rp 1.056.243.375,- (Satu milliard lima puluh enam juta dua ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah).

10.3. Berdasarkan ketentuan dalam pengakhiran perjanjian, Para Pemohon Konvensi menuntut agar Termohon Konvensi I membayar denda dari total harga obyek sebesar 20% = Rp 63.980.430.000,- (enam puluh tiga milliar Sembilan ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

Atas tuntutan tersebut Termohon Konvensi I keberatan atas tuntutan a quo karena Termohon Konvensi I telah melakukan



pembayaran pertama sebesar Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) (bukti TKI / PR-5 dan TKI / PR-6 = bukti P.I.II-31 dan P.I.II-42); dan melakukan pembayaran kedua sebesar Rp 5.255.537.000,- (lima miliar dua ratus lima puluh lima juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) (bukti TKI/PR-17 dan TKI / PR-18 = bukti P.I.II-72 dan P.I.II-84), dengan demikian Termohon Konvensi I telah membayar kepada Para Pemohon Konvensi sebesar Rp. 55.255.537.000,-

Tetapi disisi lain Termohon Konvensi I dituntut untuk membayar denda pasal 13 Akta PPJB No. 008 kepada Para Pemohon Konvensi sebesar Rp 63.980.430.000,-.

11. Bahwa dalam keadaan yang demikian, tidak ada larangan jika Majelis Arbitrase dengan kewenangan yang diberikan Para PEMOHON KONVENSI dan TERMOHON KONVENSI I untuk memberikan putusan berdasarkan ex aequo et bono dan mempergunakan metode interpretasi analogi melakukan kompensasi/perjumpaan hutang, yaitu hukuman kepada TERMOHON KONVENSI membayar denda kepada para PEMOHON KONVENSI dengan pembayaran PERTAMA DAN KEDUA yang telah diterima oleh Para PEMOHON KONVENSI.

Sebagaimana Kompensasi/perjumpaan hutang telah diatur dalam :

- a. Pasal 1425 KUHPerdata :

"Jika dua orang saling berhutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan, dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebut sesudah ini".

- b. Pasal 1426 KUHPerdata :

"Perjumpaan terjadi demi hukum. Bahkan dengan tidak setahunya orang-orang yang berutang. Dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain sebaliknya. Pada saat utang-utang itu bersama-sama ada, bertimbal-balik untuk suatu jumlah yang sama".

- c. Metode interpretasi Analogi yaitu :

"Memberi penafsiran pada sesuatu peraturan hukum dengan memberi kias pada kata-kata dalam peraturan tersebut sesuai dengan azas hukumnya sehingga suatu peristiwa yang sebenarnya tidak termasuk kedalamnya dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut".



12. Bahwa berdasarkan penerapan kaedah hukum tersebut di atas, maka sudah benar dan tidak ada atau tidak terbukti adanya kontradiksi putusan satu dan lainnya bilamana Majelis Arbitrase menghukum TERMOHON KONVENS I membayar kekurangan pembayaran denda sebesar Rp. 63.980.430.400,- dikurangi Rp. 55.255.537.000,- = Rp 8.724.893 400,-
13. Bahwa terkait dengan Permohonan Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I/Pemohon Rekonvensi) melakukan Wanprestasi karena lalai melaksanakan kewajiban memberikan jaminan kepemilikan Objek Jual Beli, dalil gugatan/permohonan Arbitrase dalam Rekonvensi tersebut juga telah dipertimbangan oleh Majelis Arbitrase dengan kongklusi pertimbangan yang sama dengan bagian Konvensi, yakni :
 - 13.1. Dalam pertimbangan hukum bagian Konvensi, Majelis Arbitrase sudah memberikan pertimbangan hukum bahwa akta PPJB No. 008 adalah sah dan mengikat Para Termohon Rekonvensi dan Pemohon Rekonvensi (sehingga sudah tidak perlu diuraikan ulang kembali dalam Rekonvensi oleh karena berlaku mutatis mutandis).
 - 13.2. Dalam pertimbangan hukum bagian Konvensi, Majelis Arbitrase sudah memberikan pertimbangan hukum tidak terbukti Para Pemohon Konvensi/Para Termohon Rekonvensi melakukan wanprestasi terlebih dahulu atas akta PPJB No. 008 a quo (sehingga sudah tidak perlu diuraikan ulang kembali dalam Rekonvensi oleh karena berlaku mutatis mutandis).
 - 13.3. Ditolaknya permohonan Pemohon Rekonvensi untuk mendapatkan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) register nomor UPT: 180508-162 tertanggal 8 Mei 2018, disebabkan tidak melampirkan fotocopy AJB atas obyek akta PPJB No. 008, dan lokasi yang dimohonkan IMB berada pada zona ketinggian 5 dan lokasi untuk Perumahan, sebagaimana tercantum dalam lampiran III PERWALI No. 52/2017 dan peta Peruntukan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (bukti TKI/PR-12, bukti P.I.II-138, bukti P.I.II-140, bukti P.I.II-145), sehingga Pemohon Rekonvensi GAGAL membuktikan dalil gugatan/permohonan Rekonvensi mengenai ditolaknya



permohonan SKRK oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Penataan Ruang (DPUPCKR) adalah akibat dari TERMOHON REKONVENSI melakukan wanprestasi atas akta PPJB No. 008 berdasar surat Amin Sutoyo nomor 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby /W.W-A/M.H/A.s/14/V/0.18/Jtm tanggal 14 Mei 2018, karena yang terbukti adalah Pemohon Rekonvensi tidak melengkapi permohonan untuk mendapatkan SKRK tanggal 8 Mei 2018 a quo dengan bukti lunas PPJB/fotocopy Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan oleh pejabat yang berwenang dan rencana ketinggian bangunan 100 M.

14. Bahwa oleh karena gugatan/permohonan Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I/Pemohon Rekonvensi) ditolak, maka sudah seharusnya Majelis Arbitrase menolak seluruh petitum rekonvensi, yang artinya tidak ada satu pertimbangan pun dari Majelis Arbitrase yang menyatakan tuntutan ganti rugi rekonvensi sebesar Rp. 55.255.537.000,- dikabulkan, sebaliknya sekali lagi seluruh petitum Rekonvensi DITOLAK seluruhnya, sehingga TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA KEPUTUSAN YANG SATU SAMA LAINNYA BERTENTANGAN, PERMOHONAN DALAM KONVENSI DIKABULKAN ATAS PERTIMBANGAN TERMOHON I DAN TERMOHON II (DAHULU PARA PEMOHON KONVENSI) DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL PEMOHON (DAHULU TERMOHON KONVENSI I) TELAH WANPRESTASI, DAN SUDAH TENTU SEBALIKNYA PEMOHON (DAHULU TERMOHON KONVENSI I) TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL TERMOHON I DAN TERMOHON II (DAHULU PARA PEMOHON KONVENSI) TELAH WANPRESTASI.

14. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi.

IV. TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA PELANGGARAN FORMALITAS HUKUM ACARA DALAM MENETAPKAN BIAYA ARBITRASE REKONVENSI, KARENANYA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 77 AYAT (2) UU No. 30 TAHUN 1999 Jo. PASAL 36 RULES AND PROCEDURES BANI.



1. Bahwa substansi alasan pembatalan Putusan Arbitrase a quo yang Ke-IV (keempat), adalah pada pokoknya Pemohon mendalilkan bahwasannya dalam membuat Putusan Arbitrase BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 01 September 2023 (Vide Bukti P-2). Termohon III tidak menerapkan formalitas Hukum Acara dalam hal membebaskan biaya Arbitrase Rekonvensi kepada Pemohon untuk seluruhnya, yang seharusnya Para Termohon I dan Termohon II juga dibebankan sebagian biaya Arbitrase Rekonvensi karena dikabulkannya tuntutan pengembalian uang pembayaran yang telah terbayarkan dengan dilakukan perjumpaan utang pembayaran denda sebagaimana sejalan dengan pertimbangan bagian Konvensi, sehingga oleh karena itu demi hukum (Ipso Jure) Termohon III telah melanggar ketentuan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 jo. Pasal 36 Rules and Procedures BANI dan karenanya Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur alasan pembatalan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 643 angka 7 RV Jo. Penjelasan Umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

2. Bahwa kembali Termohon I dan Termohon II sampaikan, dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal. 812), M. Yahya Harahap menyebutkan, bahwa bila penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak.
3. Bahwa secara *lex specialis*, Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menyebutkan :
 - (1) Biaya arbitrase dibebankan kepada pihak yang kalah.
 - (2) Dalam hal tuntutan hanya dikabulkan sebagian, biaya arbitrase dibebankan kepada para pihak secara seimbang.
4. Bahwa justru berdasarkan aturan hukum tersebut maka beban biaya Arbitrase yang dijatuhkan oleh Termohon III sudah sesuai dengan Undang-Undang, karena :
 - a. Gugatan/Permohonan Dalam Konvensi dikabulkan sebagian, maka biaya arbitrase menurut Pasal 77 UU No. 30/1999 wajib ditanggung

Halaman 108 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Pemohon Konvensi separuh bagian (50%) dan Termohon Konvensi I separuh bagian (50%).

Maka :

50% x Rp 2.329.453.418,- = Rp. 1.164.726.709,-

- b. Gugatan/Permohonan Dalam Rekonvensi DITOLAK seluruhnya, maka biaya arbitrase menurut Pasal 77 UU No. 30/1999 wajib ditanggung Pemohon Rekonvensi/Termohon Konvensi I seluruhnya (100%).

Maka :

100% x Rp. 1.994.348.738,- = 1.994.348.738,-

Karena Para Pemohon Konvensi (sekarang Termohon I dan Termohon II) telah membayar seluruh (100%) biaya arbitrase dalam Konvensi sebesar Rp 2.329.453.418,- di awal Pendaftaran Permohonan Arbitrase a quo di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, maka beralasan hukum kemudian Termohon Konvensi I (sekarang Pemohon/PT. Adhi Persada Property) dihukum mengembalikan 50% biaya arbitrase Dalam Rekonvensi kepada Para Pemohon Konvensi sebesar Rp. 1.164.726.709,-, sehingga TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA PELANGGARAN FORMALITAS HUKUM ACARA DALAM MENETAPKAN BIAYA ARBITRASE REKONVENSI, KARENANYA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 77 AYAT (2) UU No. 30 TAHUN 1999 Jo. PASAL 36 RULES AND PROCEDURES BANI.

5. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi.
- V. TIDAK ADA DAN TIDAK TERBUKTI ADANYA PELANGGARAN FORMALITAS HUKUM ACARA DALAM MENETAPKAN DOMISILI TEMPAT DIDAFTARKANNYA PUTUSAN ARBITRASE SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 32 RULES AND PROCEDURES.
1. Bahwa substansi alasan pembatalan Putusan Arbitrase a quo yang Ke-V (kelima), adalah pada pokoknya Pemohon mendalilkan ditetapkannya Pengadilan Negeri domisili Pemohon yaitu Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tempat didaftarkannya Putusan Arbitrase pada tanggal 23

Halaman 109 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Agustus 2023 (Vide Bukti P - 20.a dan 20.b), membuktikan niat jahat Termohon III yang beritikad buruk dalam menetapkan Para Termohon I dan Termohon II sebagai pihak yang memenangkan perkara Arbitrase SEBELUM dilakukannya Musyawarah Arbiter pada tanggal 25 Agustus 2023 seolah-olah Ketua Majelis Arbitrase in casu Termohon III telah menetapkan Pemohon sebagai pihak yang kalah tanpa dilaksanakan musyawarah Majelis Arbitrase terlebih dahulu bersama dengan Anggota Majelis Arbitrase lainnya.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

2. Bahwa hendaknya penyampaian alasan Pembatalan Putusan Arbitrase itu disampaikan dengan santun dan jujur, terlebih lagi Para Pihak telah sepakat secara tertulis atas penyelesaian perkara sengketa/perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian a quo diselesaikan dengan cara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, dan sepakat meniadakan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri (Pasal 14 Akta PPJB No. 008), maka berdasarkan Pasal 1388 KUHPerdata menjadi hukum positif bagi Pemohon, Termohon I dan Termohon II (*pacta sunt servanda*).
3. Bahwa dalil tuduhan Pemohon dengan dalil adanya "niat jahat" Termohon III yang beritikad buruk dalam menetapkan Para Termohon I dan Termohon II sebagai pihak yang memenangkan perkara Arbitrase sebelum dilakukannya Musyawarah Arbiter pada tanggal 25 Agustus 2023, adalah merupakan pilihan kata-kata yang tidak patut, tidak etis dan menyakitkan jika diajukan dalam konteks hukum acara perdata, sebab *mens rea* atau niat jahat adalah sebuah kejahatan pidana (delik) yang harus dibuktikan secara materiil dengan menggunakan hukum acara pidana, bukan sekedar dituduhkan secara serampangan kepada orang (person).
4. Bahwa Termohon I dan Termohon II juga sama, telah menerima Surat BANI Surabaya No. 85/BANI-SBY/VIII/2023 tertanggal 23 Agustus 2023 melalui elektronik (Whatsapp) dan menerima fisik suratnya dikemudian hari, isinya BUKAN penetapan domisili Pengadilan Negeri, melainkan pemberitahuan dari Panitia BANI Surabaya kepada Para Pihak biaya-biaya perkara arbitrase yang harus ditanggung Pemohon, Termohon I dan Termohon II masing-masing jika konvensi atau rekonsensi dikabulkan sebagian, seluruhnya, atau ditolak, maka rinciannya masing-

Halaman 110 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



masing berbeda dan pendaftaran domisili Pengadilan Negerinya pun juga berbeda, informasi BANI Surabaya yang demikian tersebut bukan suatu penetapan tetapi lebih kepada pemberitahuan administrasi yang menjadi kewenangan Panitera BANI.

5. Bahwa penilaian terhadap prosedur administrasi Panitera Badan Arbitrase bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi, sebab pokok sengketa dalam perkara a quo adalah mengenai Pembatalan keabsahan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 01 September 2023, yakni terdiri dari Basoeki, SH., FCBArb., FIIArb. Selaku Ketua Majelis Arbitrase, Dr. Hamdan Zoelva, SH., MH., MIIArb., dan Omar Ishananto, SH., CN., MIIArb., masing-masing selaku Anggota Majelis Arbitrase, maka sebagaimana ditentukan oleh Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, alasan pembatalan sudah pasti berkaitan dengan Putusan Arbitrase yang mana putusan diucapkan oleh Ketiga Arbiter dalam Majelis Arbitrase tersebut pada tanggal 01 September 2023.

Maka tidak relevan jika Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 digunakan sebagai alasan mempermasalahkan Surat BANI Surabaya No. 85/BANI-SBY/VIII/2023 tertanggal 23 Agustus 2023.

6. Bahwa faktanya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, sudah ditentukan "Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Termohon", sedangkan Permohonan Arbitrase dalam sengketa Wanprestasi register No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 didaftarkan dan diajukan oleh Hariyono Soebagio dan Budi Said (Para Pemohon) pada tanggal 08 Pebruari 2023 di Kepaniteraan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, sesuai dengan yang disepakati Para Pihak dalam Pasal 14 Akta PPJB No. 008, maka sudah pasti (prima facie) PT. Adhi Persada Properti adalah Termohon yang berdomisili di Kota Bekasi adalah masuk dalam lingkup wilayah Pengadilan Negeri Bekasi.

PERMOHONAN TERMOHON I DAN TERMOHON II

Berdasarkan sanggahan/tangkisan dalam Jawaban baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara yang telah diuraikan oleh Termohon I dan Termohon II tersebut di atas, dengan ini Termohon I dan Termohon II secara bersama-sama memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Surabaya dalam Perkara a quo, berkenan menolak alasan-alasan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo, dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Termohon I dan Termohon II tersebut.
- Menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Permohonan Pemohon tersebut seluruhnya.
- Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara.

Atau : Mohon putusan yang seadil-dailnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon tersebut, Termohon III mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

1. Bahwa TERMOHON III / Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya dengan Surat Keputusan BANI Surabaya No. 25/S/BANI-SBY/VIII/2023 tanggal 15 Maret 2023 telah memutuskan susunan Majelis Arbitrase dan Sekretaris Sidang yang akan menyidangkan Permohonan Arbitrase terdaftar dalam register No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 yang Para Arbiternya dipilih oleh Para Pihak (bukti T.III-2).
2. Permohonan pembatalan putusan arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 1 September 2023 dengan menarik BANI SURABAYA sebagai TERMOHON III adalah *Error in Persona*. Hal tersebut berdasarkan pasal 70 UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menyebutkan:
"Para Pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan"
dan tidak menyebut Lembaga Arbitrase sebagai pihak.
3. Berdasarkan ketentuan pasal 1 butir 8 UU 30/1999 Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan (bukti T.III-3).
4. PEMOHON pembatalan arbitrase dahulu TERMOHON I ARBITRASE dan TERMOHON I & TERMOHON II dahulu

Halaman 112 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



PEMOHON I & PEMOHON II ARBITRASE, sepakat penyelesaian sengketa dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya dengan cara arbitrase sesuai UU 30/1999.

Tercantum dalam pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (akta PPJB) No. 008 tanggal 17 Desember 2017, (bukti TIII-4).

5. Dengan menarik BANI Surabaya sebagai TERMOHON III, PEMOHON telah mengingkari kesepakatan cara penyelesaian sengketa sebagaimana tercantum dalam akta PPJB 008 tanggal 17 Desember 2023 *a quo*. Berdasarkan pasal 21 UU 30/1999 dan pasal 37 Peraturan dan Prosedur BANI 2022, Lembaga Arbitrase termasuk BANI Surabaya mempunyai hak imunitas, tidak dapat dikenakan tanggungjawab hukum apapun atas segala tindakannya sehubungan dengan penyelenggaraan arbitrase yang dilakukan berdasarkan Peraturan Arbitrase BANI Arbitration Center bukti (TIII-5).

6. Hak imunitas Lembaga Arbitrase analog dengan imunitas Badan Peradilan, vide SEMA No. 09/1976 tertanggal 16 Desember 1976.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas eksepsi yang diajukan TERMOHON III cukup beralasan dan mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan pembatalan *a quo* menyatakan permohonan ditolak seluruhnya setidak tidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Majelis Arbitrase menolak dengan tegas dasar hukum yang dipergunakan PEMOHON dalam permohonan *a quo* yaitu ketentuan tercantum dalam pasal 643 R.v.

Atas dasar pasal 81 UU 30/1999 ketentuan dalam pasal 643 R.v termasuk ketentuan yang dinyatakan tidak berlaku terhitung sejak diundangkannya UU 30/1999 pada tanggal 12 Agustus 1999 selain hal tersebut tidak dijumpai Yurisprudensi MARI maupun doktrin dalam ilmu hukum yang mempergunakan ketentuan pasal 643 R.v sebagai syarat dalam permohonan pembatalan putusan arbitrase.



Pasal 70 dan Penjelasan Umum BAB VII dari UU 30/1999, secara limitatif menyatakan alasan yang dapat dipergunakan untuk mengajukan permohonan pembatalan putusan arbitrase yaitu :

- 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. ditegaskan oleh pembuat undang-undang dalam peraturan yang disusunnya.

Ketiga hal tersebut bersifat alternatif bukan kumulatif sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Umum BAB VII dari UU 30/1999 (bukti TIII-3).

Dari uraian tersebut diatas TERMOHON III mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan pembatalan *a quo* menyatakan menolak permohonan pembatalan *a quo* yang menggunakan dasar hukum pasal 643 R.v

B. Majelis Arbitrase menolak dengan tegas uraian PEMOHON dalam kronologis peristiwa. Majelis Arbitrase dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 184 ayat 1 HIR menyusun putusan arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 1 September 2023 secara sistematis. Meskipun TERMOHON I arbitrase (PEMOHON Pembatalan) tidak secara tegas dalam jawaban arbitrase tanggal 6 April 2023 dalam posita VIII angka 7, 8, 9, 10 mendalilkan tentang :

- Penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak untuk mengambil keuntungan pribadi.
- Kedudukan Para Pihak tidak seimbang.
- Salah satu pihak tidak bebas dalam menyatakan kehendak/cacat kehendak.

Bahwa PEMOHON I & PEMOHON II arbitrase (TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan) dalam replik tanggal 23 Juni 2023 menyanggah hal tersebut.



Dalil-dalil yang digunakan TERMOHON I arbitrase (PEMOHON Pembatalan) adalah eksepsi tentang penyalahgunaan keadaan/*undue influence*.

Majelis Arbitrase dengan memperhatikan doktrin dalam ilmu hukum sebagaimana dikemukakan oleh Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M, Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S. dan Prof. Dr. Abdul Rahmat Budiono, S.H., M.H., serta jawaban TERMOHON I arbitrase (PEMOHON pembatalan) bahwa yang bersangkutan adalah anak perusahaan BUMN sedangkan PEMOHON I & PEMOHON II arbitrase (TERMOHON I & TERMOHON II Pembatalan) adalah wiraswasta.

Majelis Arbitrase menolak eksepsi penyalahgunaan keadaan/*undue influence* dan menyatakan akta PPJB 008 adalah sah dan mengikat Para Pihak, karena tidak terbukti dilarang undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan, ketertiban umum.

TERMOHON I arbitrase (PEMOHON Pembatalan) juga mengajukan eksepsi *non adimpleti contractus*/pemohon/penggugat lebih dahulu ingkar janji tercantum dalam jawaban pada posita No. VI angka 1, 2, 3, 4, 5, atas eksepsi tersebut PEMOHON I & PEMOHON II arbitrase (TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan) memberikan tanggapan dalam replik tertanggal 23 Juni 2023.

Majelis Arbitrase dengan memperhatikan doktrin dalam Ilmu Hukum tentang *exceptio non adimpleti contractus* dari M. Yahya Harahap, S.H., J Satrio S.H., M.H., serta mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan TERMOHON I arbitrase (PEMOHON Pembatalan) tidak dapat melemahkan kekuatan pembuktian alat-alat bukti yang diajukan PEMOHON I & PEMOHON II arbitrase (TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan).

Dengan ditolaknya tentang *exception non adimpleti contractus*, permohonan reconvensi yang didasarkan pada hal-hal yang dijadikan dasar tentang *exceptio non adimpleti contractus a quo*, Majelis Arbitrase menolak seluruh permohonan reconvensi *a quo*.

Permohonan arbitrase PEMOHON I & PEMOHON II arbitrase (TERMOHON I & TERMOHON II Pembatalan) setelah dipertimbangkan berdasarkan alat-alat bukti baik saksi, surat maupun



ahli yang diajukan cukup terbukti dan dapat dikabulkan; kecuali tentang permohonan agar uang pembayaran pertama dan kedua dari TERMOHON I arbitrase (PEMOHON pembatalan), sebagai uang muka dan hangus karena TERMOHON I arbitrase (PEMOHON pembatalan) wanprestasi atas akta PPJB 008.

Majelis Arbitrase dengan mempergunakan *ex aequo et bono* mengkompensasikan (pencampuran hutang) pembayaran pertama dan kedua dengan denda yang harus dibayar TERMOHON I arbitrase (PEMOHON pembatalan) kepada PEMOHON I & PEMOHON II arbitrase (TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan). Dengan dilakukan kompensasi/pencampuran hutang tersebut denda yang harus dibayar tinggal sebesar Rp 63.980.430.400 dikurangi Rp 55.255.537.000 = Rp 8.724.893.400. (bukti TIII-1).

C. Majelis Arbitrase menolak dengan tegas permohonan PEMOHON yang mendalilkan bahwa putusan arbitrase adalah dari hasil tipu muslihat.

1. PEMOHON pembatalan mendalilkan putusan arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 1 September 2023 didasarkan kepada tipu muslihat TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan. Majelis Arbitrase memeriksa dan mengadili persengketaan arbitrase *a quo* hanya berdasarkan fakta hukum yang terbukti di persdiangan berdasarkan alat-alat bukti baik surat, saksi dan ahli yang diajukan oleh kedua belah pihak.

Atas Akta PPJB No. 008 bukti (T.III-4), PEMOHON pembatalan menafsirkan sendiri:

- "Para TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan menjamin lahan Obyek Jual Beli tidak akan menjadi sengketa"

Sedangkan pasal 10 Akta PPJB tidak menyebut hal yang demikian; tidak mungkin menghalang-halangi hak orang lain untuk mengajukan sengketa.

Menurut Majelis Arbitrase yang dijamin oleh TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan, menurut Akta PPJB No. 008 adalah bilamana dilakukan gugatan atas kepemilikan atas obyek PPJB yang bersangkutan bertanggung jawab untuk menyelesaikannya. Terbukti dari surat bukti (TIII-7, TIII-8, TIII-9).



PEMOHON pembatalan tidak mengajukan alat bukti yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik obyek PPJB No. 008 TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.

Dari uraian tersebut diatas tidak terbukti TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan melakukan wanprestasi atas Akta PPJB No. 008 (bukti TIII-4).

2. PEMOHON pembatalan mendalilkan bahwa ditolaknya permohonan untuk mendapatkan SKRK dari Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Penataan Ruang (DPUCKTR) sebagaimana tercantum dalam surat tertanggal 8 Mei 2018 (bukti T.III-6) adalah akibat TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan wanprestasi atas Akta PPJB 008.

Dengan alasan saudara Amin Sutoyo yang merasa memiliki sebagian tanah dalam Akta PPJB 008 *a quo* mengirimkan surat ke Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Kota Surabaya tertanggal 10 Mei 2018 (bukti TIII-10). Untuk menguatkan dalil tersebut PEMOHON pembatalan mengajukan saksi Rendy Areza Hardian yang dalam Affidavit yang bersangkutan menerangkan: "Atas komunikasi lisan dengan Staf UPTSA tertolaknya permohonan SKRK PEMOHON pembatalan adalah akibat adanya Surat Amin Sutoyo".

Dalil PEMOHON pembatalan tersebut tidak dikuatkan dengan Surat Keputusan UPTSA yang menanggapi surat Amin Sutoyo. Sementara itu TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan menyangkal dan mengajukan alat bukti :

- Saksi Lina Irwanti: "Melakukan penelusuran pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Penataan Ruang (DPUCKPR), monetering atas UPT 180508-160 yang diajukan PEMOHON pembatalan dalam surat tanggal 8 Mei 2018 (bukti TIII.6).

Keterangan saksi Lina Irwanti didukung surat bukti :

TIII.6a, TIII.6b dan Bukti III-6c

Dari fakta hukum yang diperoleh di persidangan *a quo* Majelis Arbitrase menolak dalil PEMOHON pembatalan bahwa tertolaknya



permohonan SKRK akibat dari perbuatan wanprestasi dari TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan akan tetapi akibat dari PEMOHON pembatalan tidak memenuhi persyaratan diberikan izin membangun IMB oleh Kota Madya Surabaya. Sehubungan PEMOHON pembatalan belum melampirkan Akta Jual Beli lahan yang dibeli serta tidak memenuhi persyaratan teknis dari Peraturan Walikota No. 52 tahun 2017 dan No. 13 tahun 2018.

D. Majelis Arbitrase menolak dengan keras dalil PEMOHON pembatalan yang mendalilkan putusan arbitrase mengandung kontradiksi.

Majelis Arbitrase atas dasar kewenangan diberikan oleh PEMOHON pembatalan dan TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan untuk memutus sengketa arbitrase berdasar *ex aequo et bono* serta prinsip penyelesaian sengketa arbitrase mengedepankan win-win solution.

Dipertimbangkan bahwa PEMOHON pembatalan disamping telah melakukan pembayaran pertama dan kedua sebesar Rp 55.255.537.000,- yang bersangkutan diwajibkan membayar denda kepada TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan sebesar Rp 63.980.430.000,-.

Demi pelaksanaan hak dan kewajiban PEMOHON pembatalan secara sederhana atas kewenangan mempergunakan *ex aequo et bono* dalam mengadili sengketa arbitrase *a quo*, antar hak dan kewajiban PEMOHON pembatalan dilakukan pencampuran hutang (kompensasi): kewajiban sejumlah Rp 63.980.430.400,- dikurangi hak sejumlah Rp 55.255.537.000,- dengan demikian denda yang masih harus dibayar PEMOHON pembatalan sejumlah Rp 8.724.893.400,-

Pada bagian rekonsvansi tidak perlu dipertimbangkan lagi atas hal tersebut cukup dipertimbangkan pada bagian konvensi.

Pada bagian rekonsvansi telah dipertimbangkan karena eksepsi *undue influence* dan *exceptio non adimpleti contractus* ditolak maka permohonan rekonsvansi ditolak seluruhnya.

E. Tidak benar TERMOHON III melanggar formalitas hukum acara dalam menerapkan domisili pendaftaran putusan arbitrase.

Dengan surat Ketua BANI Surabaya No. 89/BANI-SBY/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023 (bukti TIII-11), telah dilakukan ralat atas surat BANI Surabaya No. 65/BANI-SBY/VIII/2023 tanggal 23 Agustus



2023 yang ditujukan kepada kuasa hukum PEMOHON pembatalan dan TERMOHON I & TERMOHON II pembatalan. Surat ralat tersebut telah diterima sebagaimana tercantum dalam (bukti TIII-12).

Dengan telah diterimanya ralat atau surat No. 65/BANI-SBY/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023 oleh kuasa hukum PEMOHON pembatalan, surat tersebut dinyatakan sudah tidak berlaku lagi dan karenanya keberatan kuasa PEMOHON pembatalan tidak berdasar hukum dan tanpa alasan. Dan sudah seharusnya ditolak.

Dengan surat BANI Surabaya No. 111/BANI-SBY/X/2023 tanggal 4 Oktober 2023 kuasa PEMOHON pembatalan diminta agar segera membayar biaya transport dan akomodasi serta pendaftaran putusan arbitrase (bukti TIII-13) putusan arbitrase *a quo* telah dilaksanakan pendaftarannya di Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 25 September 2023 (Bukti TIII-1a).

F. Tidak benar Majelis Arbitrase melanggar formalitas hukum acara, tidak memerintahkan menyampaikan Salinan dokumen bukti kepada Para Pihak.

Pasal 4 Peraturan dan Prosedur Arbitrase 2022 tidak mengatur tentang penyerahan surat bukti kepada Para Pihak di persidangan (bukti TIII-5). Majelis Arbitrase yang memimpin persidangan dengan kewenangannya telah menyatakan didepan persidangan dalam acara pembuktian surat tertulis, daftar surat bukti diserahkan kepada pihak lawan, Kuasa Hukum Para Pihak dipersilahkan untuk mempelajari surat-surat bukti yang diserahkan pihak lawan dan dapat minta bila perlu fotocopy nya ke sekretaris sidang.

Atas penjelasan Ketua Majelis Arbitrase tidak ada keberatan dari kuasa PEMOHON pembatalan.

Atas dasar uraian tersebut diatas keberatan kuasa PEMOHON pembatalan yang tidak berdasar hukum dan tanpa alasan, haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas TERMOHON III, Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara No. 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN. Bks, agar berkenan memutus:



DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERMOHON III;
- Menyatakan permohonan PEMOHON tentang pembatalan Putusan Arbitrase BANI Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 1 September 2023, ditolak atau tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak permohonan PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Putusan Arbitrase Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64 / ARB / BANI-SBY / II / 2023, tanggal 1 September 2023, bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak;
3. Menghukum PEMOHON membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Termohon I, Termohon II dan Termohon III tersebut, Pemohon telah mengajukan replik tanggal 12 Desember 2023 ; Dan atas replik tersebut, Termohon I, Termohon II dan Termohon III telah mengajukan duplik secara tertulis tanggal 13 Desember 2023; replik dan duplik tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Permohonan Arbitrase Termohon I dan Termohon II tertanggal 8 Februari 2023, , diberi tanda P-1, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
2. Fotokopi Putusan Arbitrase BANI Surabaya No.64/ARB/BANI-ABY/II/23 tertanggal 1 September 2023, diberi tanda P-2, (sesuai dengan asli) ;
3. Fotokopi Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase No.01/Pdt.Arbt/2023/PN.Bks tertanggal 25 September 2023, diberi tanda P-3, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
4. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 03/Arbt.Btl/2005 tertanggal 17 Mei 2006, diberi tanda P-4, (sesuai dengan fokopi dari fotokopi dari foto kopi) ;
5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.008, tertanggal 7 Desember 2017, yang ditandatangani oleh Pemohon dengan Para Termohon I dan Termohon II, diberi tanda P-5, (sesuai dengan foto kopi dari foto kopi) ;

Halaman 120 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



6. Fotokopi Dokumen Cek Bank Mandiri No. HD 245309 tertanggal 8 Desember 2017, diberi tanda P-6, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
7. Fotokopi Dokumen Cek Bank Mandiri No. 245310 tertanggal 8 Desember 2017, diberi tanda P-7, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
8. Fotokopi Surat Sdr Amin Sutoyo kepada Pemohon No.003/Pemb/APP/AS/Kp-Akl/Sby/16/VII/2018 Perihal Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018, diberi tanda P-8, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
9. Fotokopi Surat Sdr Amin Sutoyo kepada Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap Pemkot Surabaya No.001/sms/pmk?Kp-Skl/Sby/W.W-A/M.H/A.s/14/V/018/Jtm, Perhal Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan tertanggal 14 Mei 2018, diberi tanda P-9, (sesuai fotokopi dari fotokopi);
10. Fotokopi Lembar disposisi dari Pemkot Surabaya dan lembar form disposisi melalui aplikasi E-Surat SKPD, diberi tanda P-10, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
11. Fotokopi Dokumen bukti setoran/transfer/kliring/inkaso Bank Mandiri tertanggal 28 Mei 2019 yang didasarkan pada 1 (satu) lembar cek Bank Mandiri Nomor HT 115103, tertanggal 28 Mei 2019 melalui Account Nomor: 0002091044, diberi tanda P-11, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
12. Fotokopi Bukti setoran/transfer/kliring/inkasp Bank Mandiri tertanggal 28 Mei 2019 yang didasarkan pada 1 (satu) lembar Cek Bank Mandiri Nomor: HT 115104 tertanggal 28 Mei 2019 melalui Account Nomo: 0002091044, diberi tanda P-12, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
13. Fotokopi Dokumen Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya Informasi Deail Perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby, diberi tanda P-13, (sesuai fotokopi dari print out)
14. Fotokpi Perjanjian Perdamaian (Dading) No.49, tertanggal 17 Maret 2020 dalam rangka penyelesaian perkara No. 233/Pdt/G/2020/PN Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, diberi tanda P-14, (sesuai fotokopi dari fotokopi);
15. Fotokopi Dokumen Replik dalam pemeriksaan proses Arbtrase, tertanggal 23 Juni 2023, diberi tanda P-15, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);



16. Fotokopi Surat Pemohon kepada Kepala Kantor Otoritas Bandara Udara Wilayah III Nomor 001-/TMMR-TEK/2018 perihal: Rekomendasi Daerah Tinggi Daerah Surabaya Timur, tertanggal 20 Februari 2018, diberi tanda P-16, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
17. Fotokopi Surat Kepala Kantor Bandara Udara Wilayah III kepada Direktur Jenderal Perhubungan Udara AU.105/2023/IV/OTBANWIL-III/2018 Perihal: Permohonan Rekomendasi KKOP, tertanggal 20 April 2018, diberi tanda P-17, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
18. Fotokopi Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (KRK) Pemohon kepada Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Atap (UPTSA) Pemerintah Kota Surabaya tertanggal 8 Mei 2018, diberi tanda P-18, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
19. Fotokopi Dokumen Kesimpulan Pemohon (dahulu Termohon Konvensi I) dalam pemeriksaan proses Arbitrase, tertanggal 25 Agustus, diberi tanda P-19, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
20. Fotokopi Surat BANI Surabaya No.85/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023, Perihal: Biaya transport dan akomodasi dan pendaftaran putusan arbitrase perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, diberi tanda P-20a, sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
21. Fotokopi Bukti Pengiriman Surat BANI Surabaya No. 85/BANI-SBY/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023 kepada Kuasa hukum Pemohon melalui aplikasi Whatsapp, diberitanda P-20.b, (sesuai dengan fotokopi dari hasil print out) ;
22. Fotokopi Surat BANI Surabaya No. 89/BANI-SBY/VIII/2023 tertanggal 23 Agustus 2023, Perihal: Ralat biaya transport dan akomodasi dan Pendaftaran putusan arbitrase perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, diberi tanda P-21 (sesuai dengan asli) ;
23. Fotokopi daftar alat bukti Para Termohon I dan Termohon II (dahulu Pemohon Konvensi I dan Pemohon Konvensi II) dalam proses Arbitrase, tertanggal 7 Juli 2023, diberi tanda P-22, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
24. Fotokopi Surat dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata ruang Pemerintah Kota Surabaya No.650/22501/436.7.5/2019, Perihal Pemberitahuan Permohonan konsultasai Apartemen, tertanggal 17 Oktober 2019, diberi tanda P-23, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;



Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, untuk bukti P-2 dan P-22 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti selebihnya berupa fotokopi yang tidak bisa ditunjukkan aslinya/salinan resminya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Termohon I dan Termohon II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 425/Kelurahan Keputih, luas 1.425 M2 (seribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06193, Gambar Situasi tanggal 19-11-1993 No. 14.345/93, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 01-03-1994 tertulis atas nama : Hariyono Soebagio 25/06/1948, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1481/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 03544/Kelurahan Keputih, luas 417 M2 (empat ratus tujuh belas meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12390904.06380, Surat Ukur tanggal 14/07/2014 No. 00169/2014, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 29-08-2014 tertulis atas nama : Hariyono Soebagio 25/6/1948, diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1487/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-4;
5. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 279/Kelurahan Keputih, luas 1.415 M2 (seribu empat ratus lima belas meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06198, Gambar Situasi tanggal 10-1-1987 No. 70/1987, diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria A.n. Bupati/Walikota Surabaya KDH TK. II Surabaya tanggal 27-1-1987 tertulis atas nama : Hariyono Soebagio 25/06/1948, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih; diberi tanda T.I.II-5;



6. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1477/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-6;
7. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 315/Kelurahan Keputih, luas 1.425 M2 (seribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06191, Gambar Situasi tanggal 18-5-1991 No. 742/T/91, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 17-7-1991 tertulis atas nama : Hariyono Soebagio 25/06/1948, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih; diberi tanda T.I.II-7;
8. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1480/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II; diberi tanda T.I.II-8;
9. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Seritipikat Hak Milik No. 2277/Kelurahan Keputih, luas 1.472 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh dua meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.02302, Surat Ukur tanggal 20-06-2006 No. 1879/Keputih/2006, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 06-09-2006 tertulis atas nama : Budi Said 20-02-1966, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, Letak Tanah Jl. Keputih Barat RT.04 RW. 01; diberi tanda T.I.II-9;
10. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1484/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II; diberi tanda T.I.II-10;
11. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 3236/Kelurahan Keputih, luas 1.700 M2 (seribu tujuh ratus meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05527, Surat Ukur tanggal 12-09-2012 No. 265/Keputih/2012, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 07-11-2012 tertulis atas nama : Budi Said Tanggal lahir 20-02-1966, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, Letak Tanah Jl. Arif Rachman Hakim Blok Tengah; diberi tanda T.I.II-11;



12. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1486/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II diberi tanda T.I.II-12;
13. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 3176/Kelurahan Keputih, luas 1.610 M2 (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05418, Surat Ukur tanggal 27-03-2012, No. 68/ Keputih/2012, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 05-04-2012 tertulis atas nama : Budi Said Tanggal lahir 20-02-1966, Terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, Letak Tanah Jl. Arif Rachman Hakim. DibeI tanda ukti T.I.II – 13;
14. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1475/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II; diberi tanda T.I.II-14;
15. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 3191/Kelurahan Keputih, luas 1.685 M2 (seribu enam ratus delapan puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05445, Surat Ukur tanggal 30-05-2012, No. 190/Keputih/2012, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 14-06-2012 tertulis atas nama : Budi Said Tanggal lahir 20-02-1966, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, Letak Tanah Jl. Arif Rachman Hakim. diberi tanda T.I.II-15;
16. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1476/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II; diberi tanda T.I.II-16;
17. Fotokopi sesuai dengan fotokopi ;Sertipikat Hak Milik No. 3219/Kelurahan Keputih, luas 1.687 M2 (seribu enam ratus delapan puluh tujuh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05444, Surat Ukur tanggal 18-07-2012, No. 194/Keputih/2012, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 05-09-2012 tertulis atas nama : Budi Said Tanggal lahir 20-02-1966, Terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih, Letak Tanah Jl. Arif Rachman Hakim; diberi tanda T.I.II-17;



18. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1485/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-18;
19. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1719/Kelurahan Keputih, luas 1.514 M2 (seribu lima ratus empat belas meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.01796, Surat Ukur tanggal 29-11-2001, No. 650/Keputih/2001 diberi tanda T.I.II-19;
20. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1483/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-20;
21. Fotokopi sesuai dengan foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 317/Kelurahan Keputih, luas 1.435 M2 (seribu empat ratus tiga puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.04261, Gambar Situasi tanggal 10-4-1991, No. 627/T/91, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 29-07-1991 tertulis atas nama : Budi Said 20-02-1966, teletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih; diberi tanda T.I.II-21;
22. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1479/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-22;
23. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 411/Kelurahan Keputih, luas 1.625 M2 (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.05563 Gambar Situasi tanggal 18-5-1991, No. 741/T/91, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 4-6-1993 tertulis atas nama : Budi Said 20-02-1966, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih. diberi tanda T.I.II-23;
24. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1482/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-24;
25. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 266/Kelurahan Keputih, luas 1.515 M2 (seribu lima ratus lima belas



meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.01.09.04.04260, Gambar Situasi tanggal 11-2-1986, No. 2305/1986, diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria An. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya tanggal 13-03-1986 tertulis atas nama : Budi Said 20-02-1966, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih diberi tanda T.I.II-25;

26. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1478/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda T.I.II-26;

27. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 271/Kelurahan Keputih, luas 1.493 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh tiga meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 12.39.09.04.06190, Gambar Situasi tanggal 10 April 1986 No. 4559, diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria An. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya tanggal 21-7-1986 tertulis atas nama : Budi Said 20/02/1966, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Sukolilo, Kelurahan Keputih. diberi tanda T.I.II-27;

28. Fotokopi sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1491/2017 tanggal 07 Nopember 2017 oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Bukti T.I.II – 28; :

29. Fotokopi sesuai Asli Surat Ketetapan No. SP.Tap/150/VII/2015/Ditreskrimum, tanggal 08 Juli 2015; diberi tanda T.I.II-29;

30. Fotokopi sesuai Asli Perintah Penghentian Penyidikan, No. SPPP/876.A/VII/2015/ Ditreskrimum, tanggal 13 Juli 2015; diberi tanda T.I.II-30;

31. Fotokopi sesuai Asli Tanda Terima No. 017408 tanggal 30 Oktober 2017 atas nama penerima Wahyudi Suyanto, SH, diberi tanda T.I.II-31;

32. Fotokopi sesuai Asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008 tanggal 07 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, antara Hariyono Subagiyo atau ditulis Harijono Soebagijo disebut Penjual I dan Budi Said disebut Penjual II ; diberi tanda T.I.II-32;



33. Fotokopi sesuai dengan fotokopi DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya, Hasil Pencarian :Perijinan:SKRK Nomor UPT:180508-16.2; diberi tanda T.I.II-33;
34. Fotokopi sesuai Print Out Peta Peruntukan - Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya diberi tanda T.I.II-34;
35. Fotokopi sesuai Print Out Peraturan Walikota Surabaya No. 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan diberi tanda T.I.II-35;
36. Fotokopi sesuai Print Out Peraturan Walikota Surabaya No. 52 Tahun 2017 Tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya. diberi tanda T.I.II-36;
37. Fotokopi sesuai Print Out Lampiran III Peraturan Walikota Surabaya No. 52 Tahun 2017 Tanggal 27 Nopember 2017. diberi tanda T.I.II-37;
38. Fotokopi sesuai Print Out Rekening Koran Bank BCA KCP Tunjungan atas nama Hariyono Soebagiyo periode 30-11-2017 s/d 31-12-2017, diberi tanda T.I.II-38;
39. Fotokopi sesuai Print Out Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri : 010.021-17.04764787 tanggal 15 Desember 2017, PPN 10% senilai Rp. 1.146.537.400,-, atas nama Pengusaha Kena Pajak :Nama : Harjono Subagio NPWP : 04.124.021.9-619.000 diberi tanda T.I.II-39;
40. Fotokopi sesuai Print Out Rekening Giro Bank BCA KCP Tunjungan atas nama Hariyono Soebagiyo, No. Rekening : 0144677788, periode April 2018, diberi tanda T.I.II-40;
41. Fotokopi sesuai Print Out Rekening koran Bank Mandiri KCP Surabaya Darmo Raya atas nama Budi Said, No. Rekening : 142-00-5555166-6, periode 1/12/17 s/d 31/12/2017, diberi tanda T.I.II-41;
42. Fotokopi sesuai Print Out Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri : 010.001-17.37320829 tanggal 08 Desember 2017, PPN 10 % senilai Rp. 3.853.462.600,- atas nama Pengusaha Kena Pajak : Nama :Budi Said, NPWP :06.526.730.4-611.000 diberi tanda T.I.II-42;
43. Fotokopi sesuai Print Out Rekening Koran Bank Mandiri KCP Surabaya Darmo Raya atas nama Budi Said, No. Rekening : 142-00-5555166-6 periode 1/04/18 s/d 30/04/18, diberi tanda T.I.II-43;



44. Fotokopi sesuai Asli Surat No. 003-05/DIR-UM/2018 tanggal 30 Mei 2018, Perihal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2017, dari PT. Adhi Persada Properti ditujukan kepada Budi Said; diberi tanda T.I.II-44;
45. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Surat tanggal 11 Juli 2018, Perihal : Klarifikasi, dari Budi Said ditujukan kepada Direktur Utama PT. Adhi Persada Properti; diberi tanda T.I.II-45;
46. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat tanggal 24 Juli 2018, Perihal : Kronologis Tanah Milik Budi Said yang diklaim oleh Amin Sutoyo, dari Budi Said ditujukan kepada Bapak Agus Sitaba, diberi tanda T.I.II-46;
47. Fotokopi sesuai Asli Surat No. 003-07/DIR-UM/2018 tanggal 30 Juli 2018, Perihal : Balasan atas Surat Klarifikasi Tanah Puncak Kertajaya, dari PT. Adhi Persada Properti ditujukan kepada Budi Said, diberi tanda T.I.II-47;
48. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Surat No. 012-08/DIR-UM/2018 tanggal 21 Agustus 2018, Perihal : Tanah Puncak Kertajaya, dari PT. Adhi Persada Properti ditujukan kepada Budi Said, diberi tanda T.I.II-48;
49. Fotokopi sesuai Asli Surat No. 023-01/DIR-UM/2019 tanggal 22 Januari 2019, Perihal : Permintaan Addendum Perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2017, dari PT. Adhi Persada Properti ditujukan kepada Budi Said, diberi tandai T.I.II -49;
50. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Surat tanggal 12 Februari 2019, Perihal : Balasan atas Surat No. 023-01/DIR-UM/2019 tanggal 22 Januari 2019, dari Budi Said ditujukan kepada Bapak Agus Sitaba PT. Adhi Persada Properti diberi tanda T.I.II-50;
51. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Kwitansi tanggal 27 Mei 2019, diterima oleh Hariyono Soebagiyo, pembayaran ke-2 atas pembelian tanah oleh PT. Adhi Persada Properti yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 279, SHM No. 315, SHM No. 425, dan SHM No. 3544 diberi tanda T.I.II-51;
52. Fotokopi sesuai Print Out Rekening Giro Bank BCA KCP Tunjungan atas nama Hariyono Soebagiyo, No. Rekening : 0144677788 periode Mei 2019, membuktikan pembayaran kedua (2) dari PT. Adhi Persada Properti kepada Hariyono Soebagiyo telah diterima : diberi tanda T.I.II-52;
53. Fotokopi sesuai Print Out Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri : 010.002-19.95967105 tanggal 27 Mei 2019, PPN 10% senilai Rp. 154.030.800,- atas nama Pengusaha Kena Pajak :Nama : Harjono Subagio , NPWP: 04.124.021.9-619.000 diberi tanda T.I.II-53;



54. Fotokopi sesuai Print Out Rekening Giro Bank BCA KCP Tunjungan atas nama Hariyono Soebagiyo, No. Rekening : 0144677788, periode Agustus 2019, diberi tanda T.I.II-54;
55. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Kwitansi tanggal 27 Mei 2019, diterima oleh Budi Said, pembayaran ke-2 atas pembelian tanah oleh PT. Adhi Persada Properti yang berlokasi di Kelurahan Keputih, sesuai dengan SHM No. 411, SHM No. 1719, SHM No. 2277, SHM No. 3176, SHM No. 3191, SHM No. 3219 dan SHM No. 3236 diberi tanda T.I.II-55;
56. Fotokopi sesuai dengan print out ; Rekening Koran Bank Mandiri KCP Surabaya Darmo Raya atas nama Budi Said, No. Rekening : 142-00-5555166-6, periode 1/05/19 s/d 31/05/2019, membuktikan pembayaran kedua (2) dari PT. Adhi Persada Properti telah diterima Budi Said : Tanggal 28.05.2019 senilai Rp. 3.715.229.000,- diberi tanda T.I.II-56;
57. Fotokopi sesuai Print Out Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri : 010.002-19.96212389 tanggal 27 Mei 2019, PPN 10% senilai Rp. 371.522.900,- atas nama Pengusaha Kena Pajak : Nama: Budi Said NPWP :06.526.730.4-611.000 diberi tanda T.I.II-57;
58. Fotokopi sesuai Print Out Rekening Koran Bank Mandiri atas nama Budi Said, No. Rekening : 142-00-5555166-6, periode 1/08/19 s/d 31/08/19, diberi tanda T.I.II-58;
59. Fotokopi sesuai Print Out foto-foto pembangunan panel beton 6 susun oleh PT. Adhi Persada Properti. Foto-foto tersebut diambil pada tanggal 05 Juli 2019. diberi tanda T.I.II-59;
60. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Surat No. 161-12/DIR-PU/2019 tanggal 11 Desember 2019, Perihal : Perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2017, dari PT. Adhi Persada Properti ditujukan kepada Budi Said, diberi tanda T.I.II-60;
61. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Surat tanggal 16 Desember 2019, Perihal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08/2017, dari Budi Said ditujukan kepada PT. Adhi Persada Properti, diberi tanda T.I.II-61;
62. Fotokopi sesuai dengan salinan Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 68/G/ 2019/PTUN.Sby tanggal 22 Oktober 2019. diberi tanda T.I.II-62;
63. Fotokopi sesuai Asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 284/B/2019/PT.TUN.SBY tanggal 18 Februari 2020. diberi tanda T.I.II-63;



64. Fotokopi sesuai dengan salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 233/Pdt.G/ 2020/PN.Sby tanggal 30 Maret 2020, antara Amin Sutoyo melwan Budi Said Dkk, yang memuat diktum, antara lain : diberi tanda T.I.II-64;
65. Fotokopi sesuai dengan salinan Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 49 tanggal 17.03.2020, dibuat di hadapan Swartana Tedja, SH, Notaris di Surabaya, antara Budi Said : Pihak Pertama, Alam Setiawan, dkk : Pihak Kedua, Amin Sutoyo : Pihak Ketiga diberi tanda T.I.II-65;
66. Fotokopi sesuai Print Out Surat Elektronik (Surel) dari Johnny I. Budiman kepada Bapak Rendy pada tanggal 30-03-2020, menjelaskan Pihak Pemohon I (Budi Said) mengirimkan kepada Pihak Termohon I (PT. Adhi Persada Properti) berupa dokumen Akta Perjanjian Perdamaian No. 49 tertanggal 17 Maret 2020. diberi tanda T.I.II-66;
67. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat tanggal 31 Oktober 2019 dari Budi Said ditujukan kepada PT. Adhi Persada Properti, Perihal : Pemberitahuan Pembayaran Tagihan IV. diberi tanda T.I.II-67;
68. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat No. 001/HS-BS-APP/VII/2022 tanggal 02 Agustus 2022, Perihal : Teguran (Somasi) agar melaksanakan PPJB No. 008, dari Hariyono Soebagio dan Budi Said ditujukan kepada PT. Adhi Persada Properti, diberi tanda T.I.II-68;
69. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat No. 002/HS-BS-APP/VII/2022 tanggal 11 Agustus 2022, Perihal : Teguran (Somasi) ke-II agar melaksanakan Akta PPJB No. 008 tanggal 07 Desember 2017, dari Hariyono Soebagio dan Budi Said ditujukan kepada PT. Adhi Persada Properti, diberi tanda T.I.II-69;
70. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat No. 003/HS-BS-APP/VII/2022 tanggal 22 Agustus 2022, Perihal : Teguran (Somasi) ke-III agar melaksanakan Akta PPJB No. 008 tanggal 07 Desember 2017, dari Hariyono Soebagio dan Budi Said ditujukan kepada PT. Adhi Persada Properti, diberi tanda T.I.II-70;
71. Fotokopi sesuai Asli Surat No. 236B-08/DIR-UM/2022 tanggal 29 Agustus 2022, Perihal : Tanggapan Somasi III, dari PT. Adhi Persada Properti ditujukan kepada Hariyono Soebagio dan Budi Said diberi tanda T.I.II-71;
72. Fotokopi sesuai Asli Surat Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 22/BANI-SBY/III/2023 tanggal 09 Maret 2023, Perihal :



Biaya talangan untuk Termohon perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 diberi tanda T.I.II-72;

73. Fotokopi sesuai Asli Surat Penetapan No. 52/S.Pen/BANI-SBY/VI/2023 tentang Perubahan Biaya Arbitrase Konvensi Perkara Reg. No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 15 Juni 2023 diberi tanda T.I.II-73;

74. Fotokopi sesuai Asli Surat Penetapan No. 40/S.Pen/BANI-SBY/IV/2023 tentang Perubahan Biaya Arbitrase Rekonvensi Perkara Reg. No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 13 April 2023. diberi tanda T.I.II-74;

75. Fotokopi sesuai Asli Berupa Surat Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 89/BANI-SBY/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023. diberi tanda T.I.II-75;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, untuk bukti T.I.II,-2, TI.II-4, TI.II-6, T.I.II-8, TI.II-10, TI.II-12, T.I.II-14, T.I.II-16, T.I.II-18, T.I.II-20, T.I.II-22, T.I.II-24, T.I.II-26, T.I.II-28, T.I.II-29, T.I.II-39, T.I.II-41, T.I.II-42, T.I.II-43, T.I.II-44, T.I.II-47, T.I.II-49, T.I.II-71, T.I.II-T.I.II-72, T.I.II-73, T.I.II-74 berupa fotokopi dari asli, sedangkan bukti selebihnya berupa fotokopi yang tidak bisa ditunjukkan aslinya/salinan resminya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Termohon III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Putusan Badan Arbitrase Nasional (BANI) Surabaya No.64/ARB/BANI-SBY/II/2023 Majelis Arbitrase Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya, diberi tanda TIII-1; (sesuai dengan asli);
2. Fotokopi Surat Bukti Pendaftaran dan penyerahan Putusan Arbitrase BANI perkara No. 64/AEB/BANI-SBY/II/2023 di Pengadilan Negeri untuk memenuhi Pasal. 29 UU No.30/1999, diberi tanda TIII-1a; (sesuai dengan asli);
3. Fotokopi Surat Keputusan BANI No.25/SK/BANI-SBY/III/2023 tertanggal 15 Maret 2023, diberi tanda TIII-2; (sesuai dengan asli);
4. Fotokopi Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, diberi tanda TIII-3, (sesuai dengan asli);
5. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 7 Desember 2018 oleh Pemohon Pembatalan dan Termohon I dan Termohon II, diberi tanda



- TIII-4, (sesuai dengan foto kopi dari fotokopi);
6. Fotokopi Peraturan dan Prosedur Arbitrase BANI Tahun 2022, diberi tanda TIII-5, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
 7. Fotokopi Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) tertanggal 8 Mei 2018 oleh Pemohon Pembatalan, diberi tanda TIII-6, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
 8. Fotokopi foto Pembangunan pagar panel beton 6 susun oleh PT. Adhi Persada Properti foto-foto tersediambil pada tanggal 5 Juli 2019, diberi tanda TIII-6a, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi) ;
 9. Fotokopi keterangan saksi Lina Irwati dan saksi Yupo Suroso S.T, keduanya setelah bersumpah didepan persidangan Arbitrase BANI, diberi tanda TIII-6b, (sesuai dengan asli) ;
 10. Fotokopi Keterangan Ahli Dr. Bambang Sugeng, Sh.,MH., yang memberi pendapat dibawah sumpah didepan persidangan Arbitrase BANI, diberi tanda TIII-6c, (sesuai dengan asli);
 11. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 30 Maret 2023, diberitanda T III-7, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);
 12. Fotokopi Perjanjian Perdamaian (Dading) tanggal 17 Maret 2020, diberi tanda T III-8, (sesuai fokopi dari foto kopi) ;
 13. Fotokpi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.284/B/2019, PT. TUN. Sby Jo. No.68/G/2029/PT.TUN.SBY, diberi tanda T III-9, (sesuai dengan foto kopi dari foto kopi) ;
 14. Fotokopi Surat Sdr Amin Sutoyo kepada Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap Pemkot Surabaya, diberi tanda T III-10, (sesuai dengan foto kopi dari foto kopi) ;
 15. Fotokopi Surat BANI Surabaya No.89/BANI-SBY/VIII/2023 Perihal Ralat biaya transport dan akomodasi pendaftaran putusan arditrase perkara No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 di PN Bekasi, dberitanda T III-12, (sesuai dengan asli)
 16. Fotokopi Bukti Surat Pengiriman ke Pemohon pembatalan dahulu TermohonI, diberi tanda T III-13, (sesuai dengan asli);
 17. Fotokopi Kwitansi pembayaran Pemohon pembatalan biaya transport dan



akomodasi pendaftaran putusan arbitrase di PN Bekasi, diberi tanda TIII-14, (sesuai dengan fotokopi dari fotokopi);

18. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 2023 Tentang : Tata Cara Penunjukan Arbiter oleh (Pengadilan, Hak Ingkar, Pemeriksaan Permohonan Pelaksanaan Dan Pembatalan Putusan Arbitrase Pasal 24 angka (6) : Dalam hal diajukan Permohonan pembatalan putusan Arbitrase/ Arbitrase Syariah, Arbiter dan / atau Lembaga Arbitrase /Lembaga Arbitrase Syariah bukan merupakan pihak. Diberi tanda TIII-15, (sesuai dengan fotokopi dari print out) ;

19. Fotokopi Anggaran Dasar BANI Surabaya, diberi tanda T III-16, (sesuai dengan asli);

20. Fotokopi Lampiran Keputusan MENKUMHAM RI No. AHU-0014990,AH.01.07,Tahun 2021 Tentang Pengesahan Perkumpulan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya, diberi tanda T III-17, (sesuai dengan asli);

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan surat aslinya,kecuali bukti T.III-5, T.III-6, T.III-7, T.III-8 T.III-11, T.III-12, T.III-13, T.III-14, T.III-17 dan T.III-18 berupa fotokopi yang tidak bisa ditunjukkan aslinya/salinan resminya;

Menimbang, bahwa kemudian Pemohon, Termohon I dan Termohon II dan Termohon III mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tanggal 27 Desember 2023;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini sepanjang ada relevansinya dianggap sebagai bagian dari isi putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas ;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawaban Termohon I dan Termohon II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



EKSEPSI GUGATAN/PERMOHONAN PEMBATALAN PUTUSAN ARBITRASE TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL), KARENA POSITA PERMOHONAN MENGGUNAKAN ALASAN YANG TIDAK ADA DASAR HUKUMNYA.

1. Bahwa pada halaman 5 s.d. 8 disebutkan, Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo, Pemohon mendalilkan yang menjadi "Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI" adalah berdasarkan alasan-alasan lain selain yang telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, yaitu sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 643 Rv yang menggariskan permohonan pembatalan putusan arbitrase a quo dapat diajukan berdasarkan dasar alasan :

- Apabila putusan melampaui batas-batas persetujuan;
- Apabila putusan berdasar persetujuan yang batal atau telah lewat waktunya;
- Apabila putusan diambil oleh anggota arbiter yang tidak berwenang atau oleh anggota arbitrator yang tidak dihadiri oleh anggota arbitrator yang lain;
- Apabila putusan telah mengabulkan atau memutus mengenai hal-hal yang tidak dituntut atau telah mengabulkan lebih dari apa yang dituntut (ultra petita pertium);
- Apabila putusan mengandung saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan yang lain, atau saling bertentangan antara pertimbangan dengan dictum putusan;
- 6. Apabila majelis arbitrase melalaikan untuk memutus tentang suatu atau beberapa Bagian dari persetujuan padahal itu telah diajukan untuk diputus;
- Apabila majelis melanggar tata cara beracara menurut hukum yang diancam dengan batalnya putusan;
- Apabila putusan didasarkan pada surat-surat yang palsu dan kepalsuan itu diakui atau dinyatakan palsu sesudah putusan dijatuhkan;
- Apabila setelah putusan dijatuhkan ditemukan surat-surat yang bersifat menentukan dan selama proses pemeriksaan disembunyikan para pihak;
- Apabila putusan didasarkan atas kekurangan atau itikad buruk yang hal itu baru diketahui setelah putusan dijatuhkan.

Halaman 135 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



2. Bahwa Ketentuan Pasal 643 Rv yang digunakan sebagai “Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI” yang diajukan oleh Pemohon dalam perkara a quo tidak dapat dibenarkan menurut hukum, mengingat Pasal 81 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dengan jelas dan tegas menyatakan mencabut ketentuan-ketentuan lama mengenai Arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 615 s.d. Pasal 651 Rv dan Pasal 377 Het Herziene Indonesisch Reglement serta Pasal 705 Rechts Reglement Buitengenwesten, sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi.
3. Bahwa Ketentuan Pasal 643 Rv yang digunakan sebagai “Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI” kemudian dituangkan dalam Surat Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo sebagaimana diuraikan oleh Pemohon pada :
 - Alasan Ke III : Putusan Arbitrase mengandung Keputusan yang satu sama lainnya bertentangan (kontradiksi)... dst.
 - Alasan Ke IV : Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara Dalam Menetapkan Biaya Arbitrase Rekonvensi yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 77 Ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Jo. Pasal 36 Rules And Procedures BANI.
 - Alasan Ke V : Termohon III telah melanggar Formalitas Hukum Acara dalam menetapkan Domisili tempat didaftarkan Putusan Arbitrase sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 Rules And Procedures BANI, sebelum dilakukannya musyawarah Arbiter yang bahkan mendahului perintah Putusan Arbitrase a quo.
 - Alasan Ke VI : Termohon III telah melanggar formalitas Hukum Acara karena tidak memerintahkan Para Pihak untuk menyampaikan Lampiran Daftar Bukti berupa salinan dokumen bukti kepada Pihak Lainnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 angka 1 Rules And Procedures.
4. Bahwa secara formil, Dasar Hukum Permohonan Pembatalan Putusan BANI yang diajukan oleh Pemohon sebagaimana disebutkan di atas tidak sesuai dengan syarat-syarat formil pembatalan yang hanya meliputi 3 (tiga) alasan saja sebagaimana tertuang dalam Pasal 70 UU Arbitrase yaitu :
 - Bila diputus berdasarkan dokumen-dokumen yang setelah ada putusan, diakui sebagai palsu atau dinyatakan palsu.



- Bila setelah adanya putusan, ditemukan dokumen-dokumen yang menentukan yang disembunyikan oleh salah satu pihak.
 - Bila putusan berdasarkan adanya tipu muslihat dalam acara pemeriksaan.
5. Bahwa tidak benar terdapat Yurisprudensi tetap yang mengatur dasar hukum pembatalan Putusan Arbitrase diluar ketiga alasan Pasal 70 UU Arbitrase, justru sebaliknya lebih banyak lagi Putusan Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa syarat-syarat pembatalan Putusan Arbitrase dalam Pasal 70 UU Arbitrase adalah bersifat limitatif atau harus ditafsirkan limitatif, Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI tersebut antara lain :
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 729 K/Pdt.Sus/2008 tanggal 30 Maret 2009, kaidah hukumnya menyatakan :
"Alasan-alasan permohonan pembatalan yang disebut dalam Pasal 70 tersebut harus dibuktikan dengan putusan pengadilan (dalam perkara pidana), dan di luar alasan tersebut, permohonan pembatalan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 16 PK/Pdt.Sus/2010 tanggal 25 Mei 2010, kaidah hukumnya menyatakan :
"Pembatalan putusan Arbitrase adalah berdasarkan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yaitu antara lain : dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan setelah putusan dijatuhkan dinyatakan palsu atau ditemukan dokumen yang bersifat menentukan atau putusan diambil dari hasil tipu muslihat."
 - Putusan Mahkamah Agung RI No. 39 K/Pdt.Sus/2011 tanggal 21 Maret 2012, kaidah hukumnya menyatakan :
"Alasan banding dapat dibenarkan karena Judex Facti/Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan pemohon dan membatalkan putusan BANI telah salah dalam menerapkan hukum karena telah memeriksa alasan atau pertimbangan BANI sedangkan hal tersebut bukanlah kewenangan Judex Facti/Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 62 ayat (4) Undang-Undang tentang Arbitrase."
 - Putusan Mahkamah RI No. 893 K/Pdt.Sus/2012 tanggal 16 April 2013, kaidah hukumnya menyatakan :



“Alasan tersebut (Pemohon Banding) tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa alasan kasasi bukan alasan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 70 huruf a, b, c Undang-Undang Arbitrase dan juga tidak ada alat bukti putusan Pengadilan sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 70 Undang-Undang Arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dapat membatalkan putusan”.

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 159 K/Pdt.Sus.Arbitrase/2013 tanggal 3 Mei 2013, kaidah hukumnya menyatakan : “Berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa bahwa pembatalan putusan Arbitrase apabila mengandung unsur-unsur sebagaimana disebut dalam Pasal 70, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, ...”
6. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut di atas, maka Pasal 70 UU Arbitrase harus ditafsirkan secara limitatif dengan alasan sebagai berikut :
- Faktanya sebagian besar Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI berkenaan dengan Pasal 70 UU Arbitrase adalah memberikan penafsiran secara limitatif sebagaimana yang diuraikan di atas.
 - Sedangkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 03/ARB.BTL/2005 tertanggal 17 Mei 2006 yang dikutip dan dijadikan rujukan oleh Pemohon adalah mempertimbangkan alasan lain di luar Pasal 70 UU Arbitrase, yakni alasan kompetensi absolut, dan tidak memuat contoh alasan lain selain kompetensi absolut tersebut, sehingga Putusan Mahkamah Agung RI tersebut tidak dapat secara otomatis menjadi dasar hukum bagi frasa “antara lain” sebagaimana yang didalilkan Pemohon dalam Perkara a quo, karena alasan-alasan hukumnya jauh berbeda antara dalil-dalil Permohonan Pemohon a quo dengan persoalan kompetensi absolut.
7. Bahwa yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau



tegas (duidelijk), dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, masing-masing bentuk berdasarkan pada pokok tertentu, antara lain :

- Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan;

Maka, Surat Permohonan Pembatalan Putusan BANI register No. 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Bks secara nyata mengandung cacat formil karena menggunakan dasar hukum yang tidak berlaku, sehingga tidak jelas dasar hukum dalil yang digunakannya.

Bahwa M Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" (hal. 811) menjelaskan bahwa menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan:

"Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)"

Dan selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, juga menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.

8. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan Permohonan Pembatalan Putusan BANI register No. 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN.Bks cacat formil sehingga tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Termohon III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

- Bahwa TERMOHON III / Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya dengan Surat Keputusan BANI Surabaya No. 25/S/BANI-SBY/VIII/2023 tanggal 15 Maret 2023 telah memutuskan susunan Majelis Arbitrase dan Sekretaris Sidang yang akan menyidangkan Permohonan Arbitrase terdaftar dalam register No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 yang Para Arbiternya dipilih oleh Para Pihak (bukti TIII-2);
- Permohonan pembatalan putusan arbitrase No. 64/ARB/BANI-SBY/II/2023 tanggal 1 September 2023 dengan menarik BANI SURABAYA sebagai TERMOHON III adalah *Error in Persona*. Hal

Halaman 139 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



tersebut berdasarkan pasal 70 UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menyebutkan:

“Para Pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan” dan tidak menyebut Lembaga Arbitrase sebagai pihak.;

- Berdasarkan ketentuan pasal 1 butir 8 UU 30/1999 Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan (bukti T.III-3);
- PEMOHON pembatalan arbitrase dahulu TERMOHON I ARBITRASE dan TERMOHON I & TERMOHON II dahulu PEMOHON I & PEMOHON II ARBITRASE, sepakat penyelesaian sengketa dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya dengan cara arbitrase sesuai UU 30/1999. Tercantum dalam pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (akta PPJB) No. 008 tanggal 17 Desember 2017,(bukti TIII-4);
- Dengan menarik BANI Surabaya sebagai TERMOHON III, PEMOHON telah mengingkari kesepakatan cara penyelesaian sengketa sebagaimana tercantum dalam akta PPJB 008 tanggal 17 Desember 2023 *a quo*. Berdasarkan pasal 21 UU 30/1999 dan pasal 37 Peraturan dan Prosedur BANI 2022, Lembaga Arbitrase termasuk BANI Surabaya mempunyai hak imunitas, tidak dapat dikenakan tanggungjawab hukum apapun atas segala tindakannya sehubungan dengan penyelenggaraan arbitrase yang dilakukan berdasarkan Peraturan Arbitrase BANI Arbitration Center bukti (TIII-5);
- Hak imunitas Lembaga Arbitrase analog dengan imunitas Badan Peradilan, vide SEMA No. 09/1976 tertanggal 16 Desember 1976.

Berdasarkan hal-hal terurai diatas eksepsi yang diajukan TERMOHON III cukup beralasan dan mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan pembatalan *a quo* menyatakan permohonan ditolak seluruhnya setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Termohon I, Termohon II dan Termohon III tersebut, Pemohon dalam repliknya telah menyangkal dalil dalil eksepsi yang diajukan oleh para Termohon dengan menyatakan bahwa eksepsi Termohon I, Termohon II Termohon III tidak beralasan hukum dan sudah selayaknya ditolak;



Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi Termohon I, Termohon II dan Termohon III tersebut, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah membaca secara cermat Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase dari Pemohon yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 24 Oktober 2023 di bawah Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks. Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata permohonan Pemohon tersebut dalam positanya telah menguraikan dengan jelas dasar hukum dan alasan alasan permohonan pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023. Bahwa dalam permohonan Pemohon tersebut juga telah menguraikan dengan jelas petitumnya dan tidak ditemukan adanya pertentangan antara posita dan petitumnya, sehingga menurut Majelis permohonan Pemohon cukup jelas dan tidak kabur oleh karena itu eksepsi Termohon I dan Termohon II tentang permohonan Pemohon kabur atau Obscur Libel tidak beralasan hukum oleh karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi Error in Pesona adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan karena gugatan tersebut dialamatkan kepada orang yang salah;

Menimbang, Pasal 70 UU Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU Nomor 30/1999) berbunyi : "Terhadap putusan Arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan..." dari bunyi pasal tersebut tersurat dengan jelas bahwa undang undang memberikan hak kepada para pihak untuk mengajukan permohonan pembatalan terhadap Putusan Arbitrase;

Menimbang, bahwa dalam perkara permohonan pembatalan putusan arbitrase dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor: 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023 yang diajukan oleh Pemohon kepada Termohon I, Termohon II, Termohon III, Turut Termohon I, Turut Termohon II dan Turut Termohon III adalah sudah tepat. Dalam hal ini Termohon I, Termohon II dan Termohon III sebagai pihak yang memang mempunyai hubungan dan kepentingan langsung sebagai pihak yang tercantum dalam putusan a quo, apalagi Termohon III adalah sebagai pihak yang menerbitkan putusan perkara Nomor : Putusan Arbitrase Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-



SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023 tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa permohonan pembatalan arbitrase ini tidak diajukan kepada pihak yang salah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka eksepsi Termohon III tentang error in Persona tidak beralasan hukum oleh karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Termohon I, Termohon II dan Termohon III tersebut ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah Permohonan Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat karena dalil Termohon I dan Termohon II menyatakan sebagai pemilik lahan yang sah atas seluruh objek akta PPJB no.008 yang kemudian dipertimbangkan oleh Termohon III;
2. Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat sehubungan dengan terhentinya perijinan Pemohon akibat gangguan sdr. Amin Sutoyo akan tetapi Termohon I dan Termohon II dengan tipu muslihat menyatakan terhentinya perijinan akibat terbentur dengan ketentuan peraturan walikota No. 52 tahun 2017;
3. Putusan Arbitrase mengandung keputusan yang satu sama lainnya bertentangan(kontradiksi) yaitu dalam bagian rekonvensi baik pada pertimbangan maupun amar putusan Termohon III menolak seluruh tuntutan Pemohon termasuk pengembalian uang pembayaran, namun dalam pertimbangan dan amar putusan bagian konvensi Termohon III memutuskan pembayaran denda dikurangi dengan pembayaran uang yang telah terbayar(seolah olah menerima sebagian tuntutan rekonvensi Pemohon);
4. Termohon III telah melanggar formalitas hukum acara dalam menetapkan biaya arbitrase rekonvensi yang tidak sesuai dengan ketentuan pasal 77 ayat(2) Undang Undang Nomor 30 tahun 1999 jo pasal 36 Rules and Procedures BANI;



5. Termohon III telah melanggar formalitas hukum acara dalam menetapkan domisili tempat didaftarkan putusan arbitrase sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 32 Rules and Procedures BANI, sebelum dilaksanakan musyawarah arbiter yang bahkan mendahului putusan arbitrase a quo;

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon tersebut, Termohon I dan Termohon II dalam jawabannya menyangkal dalil permohonan Pemohon yang pada pokoknya menyatakan bahwa Permohonan Pembatalan Putusan BANI a quo tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon tersebut, Termohon III dalam jawabannya menyangkal dalil permohonan Pemohon yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Arbitrase menolak dengan tegas permohonan Pemohon yang mendalilkan bahwa putusan arbitrase adalah dari hasil tipu muslihat karena Majelis Arbitrase memeriksa dan mengadili persengketaan arbitrase a quo hanya berdasarkan fakta hukum yang terbukti di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya dalil permohonan Pemohon telah dibantah oleh pihak Termohon, maka kepada Pemohon dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil permohonannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P- 23 serta 2(dua) orang saksi yaitu saksi Pulung Pramasto dan saksi M Thaufan Dwi Putro; Sebaliknya untuk membuktikan dalil jawabannya Termohon I dan Termohon II telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.II-1 s/d T.I. II-75 serta 1(satu) orang saksi yaitu saksi Erti Hendriastuti dan Termohon III untuk membuktikan jawabannya mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 s/d T.III-17;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pemohon maupun Para Termohon hanya terhadap alat bukti yang relevan dan berkaitan dengan pokok sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan alasan alasan yang diajukan Pemohon untuk mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya Nomor :



64/ARB/BANI-SBY/II/23 tanggal 1 September 2023 dapat diterima atau tidak oleh Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 71 UU No.30 tahun 1999 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";

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 sama dengan bukti T.III-1, menunjukkan bahwa Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/23 diputus pada tanggal 1 September 2023, Selanjutnya, putusan Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tersebut telah diserahkan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi oleh Termohon III sebagaimana tertulis pada dokumen Akta Pendaftaran Putusan Arbitrase No. 01/Pdt.Arbt/2023/PN.Bks pada tanggal 25 September 2023(vide bukti P-3), sehingga dengan merujuk pada ketentuan Pasal 71 UU No.30 tahun 1999 tersebut di atas, maka permohonan pembatalan atas Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/23 harus diajukan paling lambat pada tanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Oktober 2023 sehingga permohonan Pemohon tersebut diajukan sebelum batas waktu yang digariskan dalam ketentuan Pasal 71 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 di atas, yaitu pada 25 Oktober 2023, maka permohonan pembatalan a quo telah memenuhi formalitas pengajuan permohonan pembatalan sebagaimana diatur dalam UU No.30/1999 oleh karena itu dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Bekasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah apakah Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia Surabaya Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/23 diputus pada tanggal 1 September 2023 diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa;

Halaman 144 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Menimbang, bahwa Pasal 70 Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur sebagai berikut:

“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 selanjutnya menurut penjelasan umum alinea ke - 18 UU Arbitrase tahun 1999 berbunyi:

“ Bab VII mengatur mengenai 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”

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada penjelasan umum alinea ke-18 UU Arbitrase No.30 tahun 1999 di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan permohonan pembatalan putusan arbitrase yang disebutkan dalam pasal 70 UU Arbitrase No.30 tahun 1999 yaitu : Tidak bersifat limitatif akan tetapi bersifat terbuka sehingga selain dari alasan yang dideskripsikan/disebutkan dalam pasal 70 UU Arbitrase No.30 tahun 1999 terdapat lagi alasan lain, yaitu alasan: ”Putusan Arbitrase tersebut bertentangan dengan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Putusan BANI Surabaya Nomor : 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tanggal 1 September 2023 amar putusannya sebagai berikut:



MENGADILI

“DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan Permohonan dari PEMOHON KONVENSI I dan PEMOHON KONVENSI II untuk sebagian.
2. Menyatakan sah Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008 tanggal 07 Desember 2017 Notaris Wahyudi Syanto, S.H, Surabaya.
3. Menyatakan Termohon Konvensi I bersalah telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi yang merugikan PARA PEMOHON KONVENSI.
4. Menyatakan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008 tanggal 07 Desember 2017 dan akta-akta perjanjian ikutan (accecoir) yang dibuat dari dasar perjanjian pokok di hadapan TERMOHON KONVENSI II pada waktu itu selaku Notaris di Kota Surabaya, berakhir/ dibatalkan dengan Putusan Arbitrase ini.
5. Menghukum TERMOHON KONVENSI I membayar kerugian nyata atas Pajak Penghasilan yang telah dibayar masing-masing kepada PEMOHON KONVENSI I sebesar Rp. 325.142.050,- (tiga ratus dua puluh lima juta seratus empat puluh dua ribu lima puluh Rupiah) dan kepada PEMOHON KONVENSI II sebesar Rp. 1.056.246.375,- (satu milyar lima puluh enam juta dua ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima Rupiah) seketika sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap/ sejak Putusan Arbitrase diucapkan.
6. Menghukum Termohon Konvensi I untuk membayar kekurangan pembayaran denda sebesar Rp. 63.980.430.400,- dikurangi Rp. 55.255.537.000,- = Rp. 8.724.893.400,- (delapan milyar tujuh ratus dua puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus Rupiah), kepada PARA PEMOHON KONVENSI;
7. Menghukum TERMOHON KONVENSI II untuk menyerahkan Kembali:
 1. Sertipikat Hak Milik No. 425/ Kelurahan Keputih
 2. Sertipikat Hak Milik No. 03544/ Kelurahan Keputih
 3. Sertipikat Hak Milik No. 279/ Kelurahan Keputih
 4. Sertipikat Hak Milik No. 315/ Kelurahan Keputih

Halaman 146 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Sebanyak 4 Sertipikat tersebut an. HARIYONO SOEBAGIO (25/06/1948) kepada PEMOHON KONVENSII, dan

5. Sertipikat Hak Milik No. 2277/ Kelurahan Keputih
6. Sertipikat Hak Milik No. 3236/ Kelurahan Keputih
7. Sertipikat Hak Milik No. 3176/ Kelurahan Keputih
8. Sertipikat Hak Milik No. 3191/ Kelurahan Keputih
9. Sertipikat Hak Milik No. 3219/ Kelurahan Keputih
10. Sertipikat Hak Milik No. 1719/ Kelurahan Keputih
11. Sertipikat Hak Milik No. 317/ Kelurahan Keputih
12. Sertipikat Hak Milik No. 411/ Kelurahan Keputih
13. Sertipikat Hak Milik No. 266/ Kelurahan Keputih
14. Sertipikat Hak Milik No. 271/ Kelurahan Keputih

Sebanyak 10 sertipikat tersebut an. BUDI SAID (20-02-1966) kepada PEMOHON KONVENSII II.

Seluruhnya wajib diserahkan seketika sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap/ sejak Putusan Arbitrase diucapkan.

8. Menyatakan hasil pengurukan dan segala jenis bangunan berupa pondasi dan pagar beton panel 6 susun yang telah dibangun oleh TERMOHON KONVENSII I di atas tanah-tanah milik Para PEMOHON KONVENSII dalam perkara a quo menjadi hak Para PEMOHON KONVENSII.
9. Menghukum TERMOHON KONVENSII I untuk menyerahkan semua Surat Perijinan yang telah dimiliki dan diperoleh TERMOHON KONVENSII I karena kuasa yang diberikan Para PEMOHON KONVENSII, dan bilamana dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan a quo berkekuatan hukum tetap/ Putusan Arbitrase diucapkan, TERMOHON KONVENSII I tidak menyerahkannya kepada Para PEMOHON KONVENSII, maka Putusan a quo dapat dijadikan dasar bagi Para PEMOHON KONVENSII untuk meminta salinan/ turunan resmi perijinan yang dimaksud kepada Instansi yang berwenang;
10. Menyatakan TURUT TERMOHON KONVENSII I dan TURUT TERMOHON KONVENSII II untuk tunduk dan patuh kepada Putusan dalam perkara a quo;
11. Menyatakan Putusan Arbitrase ini dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah Putusan Arbitrase didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi;

Halaman 147 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



DALAM REKONVENSI

- Menolak Permohonan dari PEMOHON Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membebankan biaya KONVENSI kepada Para PEMOHON KONVENSI dan TERMOHON KONVENSI I, masing-masing separoh bagian dan karena Para PEMOHON KONVENSI sudah membayar biaya KONVENSI yang menjadi kewajibannya yaitu sebesar Rp. 1.164.726.709 (satu milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan Rupiah) dan membayar biaya KONVENSI yang menjadi kewajiban TERMOHON KONVENSI I sebesar Rp. 1.164.726.709 (satu milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan Rupiah), maka TERMOHON KONVENSI I dihukum untuk mengembalikan biaya KONVENSI tersebut kepada Para PEMOHON KONVENSI sebesar Rp. 1.164.726.709 (satu milyar seratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus sembilan Rupiah);
- Membebankan biaya Rekonvensi kepada PEMOHON REKONVENSI sebesar Rp. 1.994.348.738 (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan Rupiah);;

Menimbang, bahwa pasal 56 ayat 1 UU Arbitrase No.30 tahun 1999 menyatakan : Arbiter atau Majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum, atau berdasarkan keadilan dan kepatutan, selanjutnya dalam pasal 28 Peraturan dan Prosedur Arbitrase menyatakan ; putusan harus dibuat tertulis dan harus memuat pertimbangan pertimbangan yang menjadi dasar putusan tersebut. Putusan Majelis arbitrase ditetapkan berdasarkan ketentuan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas telah dengan jelas memberikan batasan bahwa Arbiter atau Majelis Arbitrase dalam membuat pertimbangan yang menjadi dasar putusan tersebut harus berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku;



Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-1 pada angka 15 halaman 7 menunjukkan bahwa Termohon I dan Termohon II dalam pemeriksaan perselisihan di BANI Surabaya menyatakan dalam Permohonan Arbitrasenya bahwa keseluruhan objek Akta PPJB No. 008 merupakan milik Termohon I dan Termohon II yang mana hal tersebut bertolak belakang dengan fakta adanya sebagian objek jual beli bukan milik Termohon II pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 sebagaimana dibuktikan dengan adanya pembayaran Uang Kompensasi/Ganti Rugi yang dilakukan oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo, dkk. Selanjutnya Termohon I bersama dengan Termohon II telah mendalilkan dalam Repliknya angka 24 halaman 18 (Vide Bukti P – 15), pada intinya menyatakan bahwa “pada saat dibuatnya Akta PPJB No. 008 Para Pemohon telah membuktikan tanah objek jual beli a quo berstatus bebas/ clear dari sengketa yang sah menurut hukum milik Pemohon II sendiri (bukan milik pihak lain)” yang seolah-olah keseluruhan objek jual beli a quo benar-benar merupakan milik Termohon I dan Termohon II sebagaimana diperjanjikan. ;

Menimbang, bahwa dalam kelanjutan proses pemeriksaan Arbitrase telah terbukti bahwa Termohon I bersama dengan Termohon II telah melakukan serangkaian kebohongan/tipu muslihat atas kepemilikan sebagian lahan objek Akta PPJB No. 008 yang didalilkannya karena terdapat fakta yang bertentangan dengan dalil-dalil tersebut yaitu adanya pihak Sdr. Amin Sutoyo, Cs. yang mengaku memiliki sebagian dari tanah objek PPJB dan hal tersebut dibuktikan dengan adanya gugatan Sdr. Amin Sutoyo sebagaimana didaftarkan dalam register perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P – 13);

Menimbang, bahwa ketidaksesuaian dalil Termohon I dan Termohon II dengan fakta-fakta persidangan Arbitrase, dapat terlihat pada proses gugatan Sdr. Amin Sutoyo, Cs. dimaksud yang secara nyata Termohon II telah mengadakan perjanjian perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (Vide Bukti P-14 yang sama dengan bukti T-65 dan bukti TIII-8) dengan memberikan uang kompensasi/ganti rugi kepada pihak lain in casu Sdr. Amin Sutoyo, Cs. sehingga hal tersebut membuktikan bahwa dari sejak awal ditandatanganinya Akta PPJB No. 008, tertanggal 7 Desember 2017 (Vide Bukti P-5) Termohon II bukanlah pemilik dari sebagian objek jual beli dimaksud;



Menimbang, bahwa pada saat awal pelaksanaan Akta PPJB No. 008 terdapat klaim Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga melalui suratnya No. 003/Pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, Perihal: Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018 (Vide Bukti P – 8) yang menyatakan bahwa salah satu objek PPJB yang dijual oleh Termohon I dan Termohon II merupakan miliknya sebagaimana dapat terlihat pada alinea pertama surat dimaksud yang menyatakan :“ pihak Budi Said yang terindikasi telah menjual lahan tanah milik kami (Amin Sutoyo) tanpa bukti alas hak kepemilikan yang dapat dipertanggung jawabkan dimata hukum.” Adapun klaim tanah Sdr. Amin Sutoyo yang merupakan bagian dari objek jual beli secara tegas dijelaskan pada halaman terakhir lampiran surat tersebut sehingga Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga diluar Akta PPJB No. 008 telah mengajukan Gugatan kepada Termohon II di Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana teregister perkara nomor 233/Pdt.G/2020/PN.Sby (Vide Bukti P – 13);

Menimbang, bahwa dalam proses penyelesaian perkara nomor 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tersebut, Sdr. Amin Sutoyo meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk menjatuhkan putusan dalam Petitum gugatnya dengan menyatakan yang bersangkutan sebagai pemilik sah atas sebagian objek yang diperjualbelikan dalam perkara a quo yang kemudian dengan mendasarkan pada gugatan tersebut, antara Termohon II dengan Sdr. Amin Sutoyo telah sepakat untuk membuat perjanjian perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (Vide Bukti P–14) yang pada kesepakatan dimaksud Termohon II telah memberikan Uang Kompensasi kepada Sdr. Amin Sutoyo sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah), sebagaimana Pemohon kutip di bawah ini:

“Pasal 2

Bahwa para pihak telah sepakat Pihak Pertama memberikan UANG KOMPENSASI/ taliasih oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Ketiga sejumlah Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah).

Uang Kompensasi/ taliasih sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) tersebut diberikan dengan rincian sebagai berikut:

1.dst.
2. Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) diberikan kepada Pihak Ketiga dengan cara tunai pada hari ini, tanggal 17-3-



2020 (tujuh belas Maret dua ribu dua puluh) dengan bukti kwitansi tersendiri.”

Menimbang, bahwa terhadap pemberian Uang Kompensasi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo di atas, secara nyata telah bersesuaian dengan keterangan di persidangan dari saksi saksi Pemohon yaitu Saksi Pulung Pramasto, saksi M Thaufan Dwi Putro.juga saksi yang diajukan oleh Termohon I dan Termohon II Erti Hendriastuti;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta ganti rugi atas tanah milik Sdr. Amin Sutoyo berupa pembayaran Uang Kompensasi oleh Termohon II pada saat proses gugatan, maka dapat terlihat secara jelas dan tegas (Ekspressis Verbis) bahwa pada saat awal ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 tanggal 7 Desember 2017, tidak seluruhnya objek yang diperjualbelikan kepada Pemohon merupakan milik Para Termohon I dan Termohon II sepenuhnya, melainkan terdapat sebagian milik Sdr. Amin Sutoyo, karena tidaklah mungkin apabila Sdr. Amin Sutoyo bukan merupakan pemilik dari sebagian tanah yang menjadi objek PPJB a quo, Termohon II bersedia untuk melakukan pembayaran uang kompensasi/ ganti rugi kepada yang bersangkutan. Apalagi terhadap fakta diberikannya Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II yang justru membuktikan terdapat sebagian objek jual beli a quo merupakan milik Sdr. Amin Sutoyo,

Menimbang, bahwa dengan didalilkannya keseluruhan objek jual beli sebagai milik dari Termohon I dan Termohon II sebagaimana hal tersebut bertolak belakang dengan fakta adanya sebagian objek jual beli bukan milik Termohon II pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008, maka secara nyata Termohon I bersama dengan Termohon II telah menyampaikan dalil tipu muslihatnya dalam pemeriksaan perselisihan pada proses Arbitrase a quo, yang semata-mata dimaksudkan agar Termohon I dan Termohon II terhindar dari pernyataan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukannya (Exceptio Non Adimpleti Contractus) dalam hal menjamin kepemilikan atas keseluruhan objek jual beli yang menjadi sengketa dalam perkara a quo pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008.

Menimbang, bahwa dalam persidangan pemeriksaan saksi fakta dibawah sumpah tanggal 19 Desember 2023 Sdr. Pulung Pramasto mengungkap fakta bahwa sebelum ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 Para Termohon I dan Termohon II selaku penjual tanah tidak memberikan informasi yang menyangkut klaim kepemilikan dari pihak lain, yang kemudian

Halaman 151 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



setelah ditandatanganinya Akta PPJB No. 008 dimaksud atau pada awal tahun 2018 baru mulai muncul Sdr. Amin Sutoyo yang mengklaim bahwa terdapat 2 (dua) persil di posisi belakang masih merupakan milik Sdr. Amin Sutoyo. Apabila dihubungkan antara fakta adanya Uang Kompensasi/ Ganti Rugi kepada Sdr. Amin Sutoyo dengan disembunyikannya klaim Sdr. Amin Sutoyo pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008, maka terbukti bahwa Para Termohon I dan Termohon II sebelum maupun setelah dilakukannya pemeriksaan Arbitrase telah beritikad buruk menyampaikan tipu muslihatnya karena tidak menyampaikan fakta yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa dengan adanya pembayaran Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II, melainkan justru Termohon III membenarkan dalil-dalil Para Termohon I dan Termohon II yang diambil dari hasil kebohongan/ tipu muslihat berupa kondisi sebelum diajukannya gugatan perkara No. 233/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P-13), yang mana hal tersebut bertolak belakang dengan fakta yang terungkap dalam proses Arbitrase;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan putusan yang diambil dari hasil tipu muslihat Para Termohon I dan Termohon II berupa kondisi sebelum diberikannya Uang Kompensasi/ Ganti Rugi oleh Termohon II kepada Sdr. Amin Sutoyo di atas, secara nyata tertuang pada alinea pertama sampai dengan alinea kelima halaman 189 Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2) yaitu:

“Menimbang atas klaim Sdr. Amin Sutoyo tersebut atas fasilitasi As Intel Kodam Brawijaya, dilakukan mediasi dengan menyerahkan pembuktian kepemilikan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan BPN menyatakan bahwa Budi Said adalah pemilik yang sah atas tanah a quo (lampiran bukti P.I.II-65).

Menimbang surat bukti P.I.II-134 dan P.I.II-135, surat penghentian penyidikan DITRESKRIMUN Polda Jatim tertanggal 8 Juli dan 13 Juli 2015 atas laporan Amin Sutoyo bahwa Budi Said melakukan tindak pidana perusakan dan atau memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin. Menimbang dari fakta tersebut tanah yang diklaim Amin Sutoyo sebelum ditanda tangani akta PPJB No. 008 tanggal 7 Desember 2017, adalah milik Budi Said (PEMOHON KONVENSII).

Menimbang Majelis Arbitrase sependapat dengan Dr. Bambang Sugeng, S.H., M.H. ahli yang diajukan Para PEMOHON KONVENSII yang



berpendapat bilamana saat dilakukan Perjanjian Jual Beli, penjual mengetahui kecacatan barang yang dijual, merupakan klausula dipalsukan.

Menimbang Majelis Arbitrase dalam mempertimbangkan tanah-tanah SHM yang akan dijual berdasarkan akta PPJB No. 008 telah mendapatkan fakta hukum bahwa tuntutan Amin Sutoyo pada tahun 2009, telah diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya atas fasilitasi As Intel Kodam Brawijaya bahwa tanah SHM 266 dan SHM 271 adalah milik PEMOHON KONVENSI II.

Dan karenanya dalil TERMOHON KONVENSI I bahwa pada saat penandatanganan akta PPJB 7 Desember 2017, Para PEMOHON KONVENSI menyembunyikan keadaan sebenarnya atas lahan a quo, tidak terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Arbitrase maka terbukti bahwa Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P-2) telah diambil dari dalil tipu muslihat yang disampaikan oleh Para Termohon I dan Termohon II sehubungan dengan adanya pernyataan kepemilikan seluruh objek jual beli pada Permohonan Arbitrasenya angka 15 halaman 7 (Vide Bukti P-1) dan status bebas/ clear pada Repliknya angka 24 halaman 18 (Vide Bukti P-15), yang keseluruhan dalil tersebut nyata-nyata bertentangan dengan fakta yang ada karena adanya pembayaran Uang Kompensasi dari Termohon II yang semata-mata untuk mengganti tanah milik Sdr. Amin Sutoyo sebagaimana dapat terlihat pada Perjanjian perdamaian (dading), tertanggal 17 Maret 2020 (Vide Bukti P-14) sehingga menjadikan kondisi bahwa sebagian Objek Jual Beli a quo bukan merupakan milik Para Termohon I dan Termohon II seluruhnya pada saat ditandatanganinya Akta PPJB No. 008, sehingga adanya fakta bahwa terdapat tipu muslihat dalam bentuk pernyataan kepemilikan Para Termohon I dan Termohon II yang tidak sesuai dengan fakta adanya ganti rugi objek jual beli a quo kepada pihak ketiga (sdr. Amin Sutoyo), yang justru adanya tipu muslihat Termohon I dan Termohon II tersebut dijadikan dasar oleh Termohon III dalam mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-5 menunjukkan diberikannya hak kepada Pemohon untuk melakukan pengurusan perijinan dan terjaminnya Pemohon tidak akan mendapat gangguan dan/ataupun rintangan



dari pihak manapun, merupakan tanggung jawab Para Termohon I dan Termohon II sebagaimana hal tersebut telah disepakatinya dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1,3 dan Pasal 10 ayat 1 angka 1.1 Akta PPJB No. 008;

Menimbang, bahwa Pemohon mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) kepada Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Atap (UPTSA) Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana bukti Permohonan SKRK, tertanggal 8 Mei 2018 (Vide Bukti P – 18) namun kemudian terdapat rintangan berupa surat permohonan penghentian perijinan dan gangguan-gangguan berupa ancaman dari pihak ketiga yaitu Sdr. Amin Sutoyo yang menyatakan dirinya sebagai pemilik dari salah satu objek PPJB (Vude bukti P-10) Surat dari Sdr. Amin Sutoyo kepada Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap Pemkot Surabaya No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/W.W-A/M.H/A.s/14/V/018/Jtm, Perihal: Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018, berikut lembar disposisi dari pemkot Surabaya dan lembar form disposisi melalui aplikasi E-Surat SKPD (Vide Bukti P – 10), pada intinya Sdr. Amin Sutoyo menyampaikan bahwa sehubungan dengan adanya info permohonan surat ijin pembangunan apartemen di area wilayah miliknya, yang bersangkutan mengajukan permohonan penghentian Ijin Mendirikan Bangunan yang diajukan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa saksi sdr. Pulung Pramasto dan saksi M Thaufan Dwi Putro yang diajukan Pemohon menerangkan setelah dilakukannya pembayaran tahap pertama dan memulai proses perijinan pada awal tahun 2018, muncul pihak ketiga Sdr. Amin Sutoyo yang mengklaim 2 (dua) Persil di posisi belakang objek jual beli masih milik yang bersangkutan dan adanya gangguan-gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo (selaku pihak ketiga) setelah diajukannya permohonan perijinan berupa Surat No. 003/Pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, Perihal: Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018 (Vide Bukti P – 8), yang menyampaikan klaim kepemilikan 2 (dua) Persil di posisi belakang objek jual beli dan Sejak adanya gangguan dari amin sutoyo atau setelah diajukannya permohonan perijinan pada tahun 2018 sampai adanya perdamaian (dading) tahun 2020, tidak terdapat upaya dari Bpk. Budi Said (Termohon II) untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan dengan Sdr. Amin Sutoyo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat dari Sdr. Amin Sutoyo kepada Pemohon No. 003/Pmb/APP/AS/Kp-Skl/Sby/16/VII/2018, Perihal:

Halaman 154 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Pemberitahuan, tertanggal 16 Juli 2018 (Vide Bukti P-8), pada intinya menyampaikan pemberitahuan bahwa Termohon II telah melakukan penjualan lahan tanah milik Sdr. Amin Sutoyo kepada Pemohon, yang mana atas alasan tersebut Sdr. Amin Sutoyo telah mengajukan Permohonan Pemblokiran pengajuan surat ijin kepada Pemerintah Kota Surabaya melalui Kepala Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA);

Menimbang, bahwa adanya gangguan berupa surat permohonan dari Sdr. Amin Sutoyo dengan klaim kepemilikan tanah Sdr. Amin Sutoyo dan surat pemblokiran yang diajukan oleh sdr. Amin Suyoso secara jelas dan nyata menyebabkan terhentinya proses perijinan yang telah dilakukan oleh Pemohon dan menimbulkan tidak adanya kepastian kepemilikan objek tanah bebas dari sengketa maka sudah dapat dipastikan bahwa proses perijinan pada awal diajukannya permohonan sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) menjadi tidak terlaksana;

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) kepada Unit Pelayanan Terpadu Satu Pintu Atap (UPTSA) Pemerintah Kota Surabaya, pada tanggal 8 Mei 2018 (Vide Bukti P – 18) namun proses perijinan yang Pemohon ajukan menjadi terhenti akibat adanya rintangan dan gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo berupa surat No. 001/sms/pmk/Kp-Skl/Sby/W.W-A/M.H/A.s/14/V/018/Jtm, Perihal: Permohonan Penghentian Ijin Mendirikan Bangunan, tertanggal 14 Mei 2018 (Vide Bukti P – 9) maupun ancaman-ancaman yang diterima oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan Arbitrase Para Termohon I dan Termohon II pada intinya mengatakan gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo sama sekali tidak ada kaitannya dengan syarat administrasi penerbitan perijinan karena surat-surat yang diklaim oleh Pemohon sebagai penghalang perijinan sama sekali tidak ada kaitannya dengan syarat administrasi penerbitan perijinan sebagaimana tercantum dalam dalil Replik (tanggapan) atas Jawaban Pemohon (Vide Bukti P – 15) ;

Menimbang, bahwa alasan terhentinya proses perijinan yang didasarkan pada surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya yaitu tidak terpenuhinya syarat ketinggian serta belum dilengkapinya AJB dan belum dilunasinya PPJB, karena persil yang dimohon berada diluar zona ketinggian sehingga ketinggian maksimal yang diijinkan adalah 40 meter tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya karena ditolaknyanya perijinan karena



tidak terpenuhinya syarat ketinggian maksimal 40 meter di atas, merupakan alasan yang bertolak belakang dengan Surat Resmi Advance Planing dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya yang diterbitkan sebelumnya yaitu surat No. 650/22501/436.7.5/2019, Perihal Pemberitahuan Permohonan Konsultasi Apartemen, tertanggal 17 Oktober 2019 (Vide Bukti P-23) yang mengizinkan ketinggian bangunan maksimal 100 meter;

Menimbang, bahwa dengan adanya Surat Advance Planing pada tanggal 17 Oktober 2019 (Vide Bukti P – 23) yang mengizinkan ketinggian bangunan maksimal 100 meter, maka permasalahan perijinan yang tidak memenuhi syarat ketinggian bukanlah permasalahan yang muncul pada awal terhentinya Permohonan SKRK tanggal 8 Mei 2018. Karena sebagaimana dinyatakan dalam dokumen Advance Planing yang diterbitkan secara resmi oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Kota Surabaya tersebut, syarat ketinggian bangunan nyata-nyata tertulis maksimal 100 meter dan bukanlah 40 meter seperti apa yang telah Para Termohon I dan Termohon II dalilkan dalam proses Arbitrase, sehingga oleh karenanya alasan penolakan tidak terpenuhinya syarat ketinggian yang tercantum dalam Surat Keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya justru membuktikan tipu muslihat yang dilakukan oleh Para Termohon I dan Termohon II dengan mencari-cari alasan agar terhindar dari pernyataan wanprestasi terlebih dahulu (Exceptio Non Adimpleti Contractus) dalam hal menjamin dan memberikan hak kepada Pemohon untuk melaksanakan perijinan;

Menimbang, bahwa diajukannya bukti surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya oleh Para Termohon I dan Termohon II dalam proses pemeriksaan Arbitrase yang tidak menggambarkan sama sekali kondisi awal terhentinya perijinan SKRK Pemohon, tanggal 8 Mei 2018 (Vide Bukti P-18), maka telah terlihat secara jelas bahwa bukti surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya tersebut merupakan bukti dan dalil yang tidak relevan, yang merupakan suatu rangkaian kebohongan/ tipu muslihat seolah-olah dari sejak awal terhambatnya proses perijinan Pemohon disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat ketinggian, belum dilengkapinya AJB serta belum dilunasinya PPJB, dan bukanlah karena gangguan dari Sdr. Amin Sutoyo selaku pihak ketiga diluar PPJB No. 008;



Menimbang, bahwa rangkaian kebohong/ tipu muslihat yang telah Para Termohon I dan Termohon II ternyata Termohon III telah mengesampingkan fakta yang terungkap dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase di atas dan membenarkan dalil-dalil tipu muslihat Para Termohon I dan Termohon II yang justru bertolak belakang dengan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2)

Menimbang, bahwa dalam keseluruhan proses pemeriksaan upaya pembatalan putusan Arbitrase a quo telah terbukti bahwa Para Termohon I dan Termohon II telah mengemukakan rangkaian kebohongan/ tipu muslihat sehubungan dengan awal terhentinya proses perijinan Pemohon dengan menyampaikan dalil yang tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ditemukan dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase yang kemudian dibenarkan oleh Termohon III dalam pertimbangan Putusan Arbitrase a quo, yang semata-mata dimaksudkan agar Termohon I dan Termohon II terhindar dari pernyataan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukannya (Exceptio Non Adimpleti Contractus) dalam hal menjamin pemberian hak untuk melakukan pengurusan perijinan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat 1 angka 1.3 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) dan dalam hal pemenuhan ketentuan Pasal 10 Ayat 1 Angka 1.1 Akta PPJB No. 008 (Vide Bukti P – 5) mengenai terjaminnya objek lahan jual beli bebas dari gangguan ataupun rintangan dikemudian hari, serta bebas dari segala ikatan hak dan kepentingan pihak lain.

Menimbang, bahwa dipertimbangkannya dalam Putusan Arbitrase dalil rangkaian tipu muslihat yang telah dibuat oleh Para Termohon I dan Termohon II dalam menyampaikan kondisi terhentinya proses perijinan yang Pemohon ajukan dengan menyatakan surat-surat yang diklaim oleh Pemohon sebagai penghalang perijinan sama sekali tidak ada kaitannya dengan syarat administrasi penerbitan perijinan, yang mana hal tersebut bertentangan dengan fakta yang terungkap dalam proses pemeriksaan Arbitrase a quo yaitu surat keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya yang menjadi dasar dalil Para Termohon I dan Termohon II dimaksud bukanlah gambaran pada awal Pemohon mengajukan perijinan SKRK tertanggal 8 Mei 2018 (Vide Bukti P – 18), melainkan kondisi pada saat jauh setelah diajukannya Permohonan SKRK yaitu diterbitkannya surat



keterangan DPUCKTR Monitoring Pemkot Surabaya pada tanggal 7 Juli 2023, maka Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur-unsur adanya tipu muslihat sebagaimana ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

Menimbang, bahwa dalil Para Termohon I dan Termohon II yang pada intinya menyampaikan perijinan tidak memenuhi syarat formil dan syarat administrasi ketentuan perwali karena belum dilengkapinya AJB dan belum dilunasinya PPJB, patutlah ditolak. Yang mana terhadap fakta tersebut Termohon III telah mengesampingkan fakta yang terungkap dalam keseluruhan proses pemeriksaan Arbitrase di atas dan membenarkan dalil-dalil tipu muslihat Para Termohon I dan Termohon II yang justru bertolak belakang dengan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 (Vide Bukti P – 2);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Putusan Arbitrase diambil dari hasil tipu muslihat sehubungan dengan terhentinya perijinan Pemohon akibat gangguan pihak ketiga akan tetapi Termohon I dan Termohon II dengan tipu muslihat menyatakan terhentinya perijinan akibat terbentur dengan ketentuan Peraturan Wali Kota No. 52 Tahun 2017, sehingga oleh karenanya telah memenuhi alasan pembatalan Putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo telah memenuhi unsur pembatalan suatu putusan Arbitrase sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 70 huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 oleh karena itu permohonan Pembatalan Putusan Arbitrase a quo dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan oleh Para Termohon tidak ada yang bisa mematahkan adanya fakta bahwa adanya tipu muslihat Termohon I dan Termohon II sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas telah dijadikan dasar oleh Termohon III dalam mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan ;



Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Pembatalan Putusan dari Pemohon dikabulkan maka Putusan BANI Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023 patutlah dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon berada di pihak yang kalah maka sudah selayaknya kepada Para Termohon dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ketentuan dalam HIR. serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Termohon ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan permohonan Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya No. 64/ARB/BANI-SBY/II/23 tertanggal 1 September 2023;
2. Membatalkan Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Surabaya Nomor 64/ARB/BANI-SBY/II/2023, tanggal 1 September 2023;
3. Memerintahkan kepada Turut Termohon untuk tunduk dan patuh dengan putusan ini;
4. Menghukum Para Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 523.000,- (lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2023 oleh kami Basuki Wiyono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum. dan Joko Saptono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 531/Pdt.Sus-Arb/2023/PN Bks tanggal 24 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 8 Januari 2024 diucapkan

Halaman 159 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nuning Angraini, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon, Kuasa Termohon I dan Termohon II serta Kuasa Termohon III tanpa dihadiri Turut Termohon I, Turut Termohon II dan Turut Termohon III dalam Sistem Informasi Pengadilan;
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Sorta Ria Neva, S.H., M.Hum

Basuki Wiyono, S.H., M.H.

Joko Saptono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nuning Angraini, S.H

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya proses	Rp	75.000,00
- Panggilan	Rp.	258.000,00
- PNBP	Rp	70.000,00
- PNBP surat Kuasa	Rp.	10.000,00
- Biaya sumpah	Rp	50.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00
- Materai	Rp	10.000,00
J u m l a h	Rp	523.000,00

(lima ratus dua puluh tiga ribu rupiah).

Halaman 160 dari 160 halaman Putusan Nomor 531/Pdt.Sus.Arb/2023/PN Bks

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)

