



PUTUSAN

NOMOR : 758/ PDT/ 2024/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding secara *E Court* telah menjatuhkan Putusan atas Banding yang diajukan oleh:

PT. ADHI PERSADA PROPERTI (d/h PT. Adhirealty), beralamat di Jalan Gedung Grand Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington Lantai LG., Jalan Raya Hankam, RT 01 RW 05 Kelurahan Jati Melati, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Aji Setiadi, SH., 2. Diah Retnosari, SH., para Advokat berkantor di Kantor Advokat 36 Sovereign Chambers, berkedudukan di Jakarta Selatan beralamat di Sovereign Plaza lantai 21 jalan T.B. Simatupang Kav. 36 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Banding Nomor 003-01/DIR-UM/2023 tanggal 3 Januari 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 Januari 2024 dengan register nomor 138/SK/2024/PN Bks untuk selanjutnya disebut sebagai**PEMBANDING semula TERGUGAT**;

MELAWAN

PT. EDEN CAPITAL INDONESIA (PT. ECI), beralamat di Jl. Melawai Raya No. 8 C Lt, 2 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rinaldi, SH, alamat JL. Jiban Nomor 7 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 19 Desember 2023 dengan register nomor 1738/SK/2023/PN Bks untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERBANDING semula PENGGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banding Nomor 758/ PDT / 2024 / PT BDG Tanggal 28 November 2024 tentang **penunjukan Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut di atas;

Halaman 1 dari 55 Putusan perdata PT Nomor 758/PDT/2024/PT.BDG



2. **Berkas perkara dan surat-surat** lain yang bersangkutan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : Nomor 610/Pdt.G/2023/PN Bks hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 dalam perkara tersebut di atas;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : Nomor 610/Pdt.G/2023/PN Bks hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011, sah dan berharga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang belum melakukan penyerahan dokumen-dokumen atas 22 unit Apartemen Salemba Residence sebagaimana tersebut dalam lampiran Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat menyerahkan kepada Penggugat unit-unit di Apartemen Salemba Residence yang luasnya total 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi) atau setara dengan nilai uang saat ini sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat memberi izin kepada Penggugat untuk menjual kembali 50% dari 10 m² sama dengan 10.458 m² di Apartemen Salemba Residence, atau setara nilai uang Rp.78.435.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar empat ratus tiga puluh lima puluh juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.588.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan ribu Rupiah);

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata PT Nomor 758/PDT/2024/PT BDG



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding secara *E Court* yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 610 /Pdt.G/20 /PN Bks Tanggal 25 Oktober 2024 yang menyatakan bahwa pada Tanggal 25 Oktober 2024 pihak **PEMBANDING semula TERGUGAT** telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : Nomor 610/Pdt.G/2023/PN Bks hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding secara *E Court* dari **PEMBANDING semula TERGUGAT** Nomor: : 610 /Pdt.G/20 /PN Bks Tanggal 25 Oktober 2024 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan Permohonan Banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama secara *E Court* kepada pihak **TERBANDING semula PENGGUGAT** pada tanggal 25 Oktober 2024;

Membaca Surat Memori Banding Nomor 37/115.APP/as.dr/X/2024 Tanggal 30 Oktober 2024 yang diajukan oleh **PEMBANDING semula TERGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya secara *E Court* berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Oktober 2024 dan Surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak **TERBANDING semula PENGGUGAT** secara *E Court* pada tanggal 31 Oktober 2024 ;

Membaca Surat Kontra Memori Banding Tanggal 6 November 2024 yang diajukan oleh **TERBANDING semula PENGGUGAT** secara *E Court* dan Surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama secara *E Court* kepada **PEMBANDING semula TERGUGAT** pada tanggal 07 November 2024 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) Nomor: 610/Pdt.G/2023/PN Bks Tanggal 18 November 2024 secara *E Court* yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi telah memberi kesempatan kepada pihak **PEMBANDING semula TERGUGAT** dan **TERBANDING semula PENGGUGAT** untuk memeriksa berkas perkara dimaksud;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari **PEMBANDING semula TERGUGAT** secara *E Court* telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa **Surat Memori Banding** Nomor 37/115.APP/as.dr/X/2024 Tanggal 30 Oktober 2024 yang diajukan oleh **PEMBANDING semula TERGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya secara *E Court* pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

IV. POKOK-POKOK KEBERATAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 610/PDT.G/2023/PN.BKS DALAM POKOK PERKARA

A.POKOK SENGKETA TERKAIT WANPRESTASI ATAS SURAT KEPUTUSAN BERSAMA:

40. Bahwa pokok sengketa dalam perkara a quo yaitu gugatan wanprestasi atas Surat Keputusan Bersama yang mana Terbanding (semula Penggugat) pada intinya menuntut Pembanding (semula Tergugat) atas pemenuhan Surat Keputusan Bersama.
41. Bahwa inti terjadinya kesepakatan dalam dari Surat Keputusan Bersama adalah terkait dengan kelebihan nilai partisipasi yang diakibatkan karena kelebihan luas bangunan dalam pembangunan Apartemen Salemba Residence.

41.1. Setelah pembangunan Apartemen Salemba Residence selesai, antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi sengketa yang timbul terkait kelebihan nilai partisipasi yang diakibatkan karena kelebihan luasan pada bangunan Apartemen Salemba Residence, dimana luasan yang dibangun oleh Terbanding (semula Penggugat) yang seharusnya maksimal 50.000 m² menjadi 54.920 m² (semi gross) menurut IMB atau ada kelebihan 958 m² semigros, namun menurut Terbanding (semula Penggugat) luasnya adalah 57.880 m² gross



atau ada kelebihan 1465 m2 gross sehingga terjadi kelebihan nilai partisipasi.

41.2 Terkait dengan sengketa tersebut, Terbanding (semula Penggugat) dan Pembanding (semula Tergugat) kemudian sepakat untuk menunjuk pihak ketiga yaitu JMT Law House sebagai mediator [Bukti-T-02] untuk mencari penyelesaian atas kelebihan luas pembangunan apartemen.

41.3 Hasil mediasi tersebut dituangkan ke dalam Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011.

41.4 Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama, atas kelebihan luas sebesar 1.456 m2 semigross diambil kesepakatan bersama yaitu: dalam Point 1 disepakati ada tambahan luasan yang akan diberikan Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) adalah sebesar 1300 m2 semigross; ditambah dalam Point 2 disepakati memberikan Izin kepada Terbanding (semula Penggugat) untuk menjual kembali 50% unit-unit yang available yang telah dibeli oleh Pembanding (semula Tergugat) dengan ketentuan harga dan proses administrasi akan disepakati bersama secepatnya.

41.5 Dengan demikian pokok sengketa dari Surat Keputusan Bersama adalah kelebihan luas bangunan saja yang mana nilai unit apartemen seluas 1.456 in2 adalah senilai dengan kewajiban dalam Point 1 ditambah dengan kewajiban dalam Point 2 Surat Keputusan Bersama. Untuk memudahkan maka formula dari Surat Keputusan Bersama adalah sebagai berikut:

Kelebihan luas = Point 1 SKB + Point 2 SKB

1.456 m2 = 1.300 m2 (22 unit) + izin menjual atas 50% unit available*

*Izin kepada Terbanding (semula Penggugat) untuk menjual kembali 50% unit-unit yang available yang telah dibeli oleh Pembanding (semula Tergugat) dari KSO. Harga dan proses administrasi akan disepakati bersama secepatnya. Dengan



demikian untuk Point 2, Terbanding (semula Penggugat) akan memperoleh profit atas selisih harga jual dari Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) dengan harga jual dari Terbanding (semula Penggugat) kepada pihak ketiga. Mengapa hanya profit? Karena unit available yang dimaksud dalam Point 2 Surat Keputusan Bersama telah dibeli oleh Pembanding (semula Tergugat) dari KSO dengan pembayaran. Bukti pembelian dan pembayaran sebagaimana termuat dalam Bukti T-13-1 s/d T-13-11 (untuk pembelian unit) dan Bukti T-14-1 s/d Bukti T-14-52 (untuk pembayaran unit). Hal ini sebagaimana disampaikan oleh saksi Sdr. Wahyu Widodo dalam kesaksiannya di PN Bekasi dalam persidangan di perkara a quo pada tanggal 30 Juli 2024.

42. Bahwa Pembanding (semula Tergugat) keberatan atas putusan Majelis Hakim PN Bekasi yang telah mengabulkan sebagian tuntutan dari Terbanding (semula Penggugat) yang pada pokoknya mengabulkan tuntutan pemenuhan atas Point 1 dan Point 2 Surat Keputusan Bersama yang mana putusan diambil tanpa mempertimbangkan argumentasi hukum dan bukti-bukti yang disampaikan oleh Pembanding (semula Tergugat) yaitu:

42.1 Majelis Hakim PN Bekasi tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali atas eksepsi *Ne Bis In Idem* baik dalam Putusan Sela maupun dalam putusan akhir.

42.2 Majelis Hakim PN Bekasi tidak mempertimbangkan argumentasi hukum, bukti dan saksi dari Pembanding (semula Tergugat) atas pemenuhan Point 1 Surat Keputusan Bersama dan menghukum dengan jumlah uang sebesar Rp.19.500.000.000; yang mana penyerahan dan penguasaan 22 unit apartemen sampai tanggal hari ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Terbanding (semula Penggugat) dengan cara disewakan kepada pihak lain. Sedangkan penyerahan yuridis terkendala kewajiban pajak-



pajak yang belum dipenuhi Terbanding (semula Penggugat) sendiri maupun KSO sehingga terjadi peletakkan sita atas 22 unit apartemen. Pemenuhan penyerahan yuridis berada di tangan Terbanding (semula Penggugat) sendiri karena Terbanding (semula Penggugat) adalah pihak pengendali atas KSO yang menguasai 70% nilai partisipasi KSO, jika kewajiban pajak-pajak itu diselesaikan oleh KSO dan Terbanding (semula Penggugat) maka penyerahan yuridis dapat dilaksanakan. Pihak Terbanding (semula Penggugat) tidak memberikan dalil bantahan terhadap masalah pajak-pajak ini.

42.3. Majelis Hakim PN Bekasi tanpa mempertimbangkan argumentasi hukum, bukti dan saksi dari Pembanding (semula Tergugat) mengabulkan tuntutan pemenuhan Point 2 Surat Keputusan Bersama sebesar Rp. 78.435.000.000,- hanya berdasar bukti-bukti yang disampaikan oleh Terbanding (semula Penggugat) seluruhnya adalah foto copy dan tidak ada saksi. Selain itu Majelis Hakim PN Bekasi mengabulkan tuntutan pemenuhan Point 2 Surat Keputusan Bersama padahal Terbanding (semula Penggugat) tidak menyampaikan dalil yang dimaksud "unit yang available" dan tanpa memberikan pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi mengabulkan begitu saja tuntutan Terbanding (semula Penggugat) tersebut. Putusan ini jelas sangat merugikan bagi Pembanding (semula Tergugat), padahal Pembanding (semula Tergugat) dapat membuktikan yang dimaksud dengan unit yang available yaitu 8 unit apartemen yang termuat dalam "Lampiran Harga Jual Beli (Unit Available KSO)" dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli termuat dalam Bukti T-13.11 keterangan ini dikuatkan oleh saksi Sdr. Wahyu Widodo dan tidak dibantah oleh Terbanding (semula Penggugat).



Selain itu Majelis Hakim PN Bekasi tidak mempertimbang-kan dan memberikan pertimbangan hukum sama sekali bahwa Pembanding (semula Tergugat) telah memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud tersebut sesuai dengan Putusan Arbitrase SIAC melalui sita eksekusi atas 2 (dua) rekening Pembanding (semula Tergugat) di Bank Mandiri. Uraian lengkapnya dalam Butir 79 Memori Banding

42.4 Majelis Hakim PN Bekasi kurang atau bahkan tidak memahami bahwa dalam KSO (Kerjasama Operasi) yang dibentuk berdasarkan Perjanjian KSO antara para pihak, pihak pengendali dari KSO adalah Terbanding (semula Penggugat) dan mengabaikan besarnya penyertaan para pihak serta nilai proyek pembangunan Apartemen Salemba Residence dalam Perjanjian KSO. Pemahaman ini penting agar dapat memberikan putusan yang berkeadilan bagi para pihak yang bersengketa.

Sebagaimana telah disampaikan pada saat persidangan di PN Bekasi, partisipasi para pihak dalam KSO adalah sebagai berikut: Terbanding (semula Penggugat) sebesar 70% dengan kewajiban membangun 2 Tower Apartemen Salemba Residence dan Pembanding (semula Tergugat) sebesar 39% dengan kewajiban menyediakan tanah dan perizinan. Tidak ada setoran modal dalam bentuk uang dalam proyek ini, penyertaan para pihak dibayar secara in-kind (non-tunai).

Terbanding (d/h Penggugat): Rp. 126.000.000.000 (excl. PPN) (70%) Pembanding (d/h Tergugat): Rp. 54.000.000.000 (excl. PPN) (30%) + Total Rp.180.000.000.000 (excl. PPN) (100%) Nilai proyek pembangunan 2 (dua) tower Apartemen Salemba Residence tersebut di atas total senilai Rp.180.000.000.000,- dengan rincian nilai apartemen 2 tower adalah sebesar Rp. 126.000.000.000



(70%); sedangkan tanah dan perizinan dinilai sebesar Rp.54.000.000.000 (30%) sesuai dengan kesepakatan dalam Rapat Komite Manajemen tanggal 12 September 2006 (Bukti T-11).

42.5 Apabila dibandingkan antara nilai proyek pembangunan Apartemen Salemba Residence berdasarkan kesepakatan di atas dan jumlah tuntutan Terbanding (semula Penggugat) dalam Petitum Gugatan sebesar Rp.180.200.400.000,- maka terlihat bahwa tuntutan Terbanding (semula Penggugat) adalah tidak masuk akal dan bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang disampaikan oleh Pembanding (semula Tergugat) pada saat persidangan di PN Bekasi. Tuntutan untuk kelebihan luas 1.456 m2 saja Terbanding (semula Penggugat) bisa mengajukan tuntutan sebesar Rp.180.200.400.000,- dan sangat tidak masuk akal PN Bekasi akhirnya mengabulkan tuntutan fantastis tersebut sebesar Rp.97.935.000.000,- melampaui nilai kelebihan luas yang hanya 1.456 m2 saja serta melampaui nilai partisipasi dari Pembanding (semula Tergugat) dalam proyek Apartemen Salemba Residence yang hanya sebesar Rp.54.000.000.000.-...

42.6 Bahkan jika dibandingkan dengan tuntutan Terbanding (semula Penggugat) dalam perkara di SIAC pun jumlah yang dituntut maupun yang dikabulkan di PN Bekasi sangat fantastis. Dalam arbitrase SIAC tuntutan atas kenaikan *construction cost* adalah sebesar Rp.35,180,538,888-85. Tuntutan ini ditolak oleh arbiter SIAC.

Sebagai perbandingan dengan tuntutan di SIAC:

Klaim Terbanding (semula Penggugat) di SIAC menuntut kenaikan *construction cost* semula Rp.84.000.000.000 menjadi Rp.201,268,462, 962-82; dengan demikian



kenaikan *construction cost* adalah sebesar Rp.117.268,462,962-82;

Catatan: nilai *construction cost* sebesar Rp.84.000.000.000 adalah versi dari Terbanding (semula Penggugat), sesuai dengan Rapat Komite manajemen tanggal 12 September 2006 (Bukti T-11) nilai proyek pembangunan 2 (dua) tower Apartemen Salemba Residence tersebut di atas total senilai Rp.180.000.000.000,- dengan rincian nilai apartemen 2 tower adalah sebesar Rp. 126.000.000.000 (70%); sedangkan tanah dan perizinan sebesar Rp.54.000.000.000 (30%).

Karena partisipasi dari Pembanding (semula Tergugat) adalah 30% dari proyek Apartemen Salemba Residence maka nilai kenaikan *construction cost* yang ditanggungnya adalah sebesar Rp.35,180,538,888-85. Tuntutan inipun ditolak oleh arbiter SIAC karena Terbanding (semula Penggugat) tidak bisa membuktikan adanya kenaikan *construction cost* sebesar Rp.201,268,462,962-82.

42.7 Majelis Hakim PN Bekasi juga tidak mempertimbangkan bahwa Terbanding (semula Penggugat) sejak mula tidak memiliki pendanaan yang cukup dalam proyek pembangunan Apartemen Salemba Residence.

(a) Asal mula permasalahan dalam proyek Apartemen Salemba Residence adalah Terbanding (semula Penggugat) tidak memiliki pendanaan yang cukup untuk membangun 2 tower Apartemen Salemba Residence. Akhirnya Terbanding (semula Penggugat) mulai menarik pinjaman dari KSO (dari uang hasil penjualan unit apartemen oleh KSO) dengan maksud dananya dipergunakan untuk melanjutkan pembangunan proyek Apartemen Salemba Residence.

Padahal sesuai Pasal 5 Perjanjian KSO, seharusnya pembangunan apartemen dan pendanaannya menjadi



tanggung jawab penuh Penggugat, dimana penyertaan Penggugat setara 70% dari nilai pembangunan apartemen adalah berupa:

"Dimana penyertaannya adalah berupa pembangunan apartemen secara utuh mulai dari tahap perencanaan menyeluruh sampai ke tahap pelaksanaan konstruksi hingga selesai diatas lahan proyek".

Hanya saja pada masa pembangunan, Apartemen Salemba Residence ternyata mengalami kesulitan dalam memasarkan unit apartemen (kurang laku dijual). Cara termudah bagi KSO untuk memperoleh dana cepat agar pembangunan dapat diselesaikan adalah pembelian unit oleh para pihak dalam KSO yaitu oleh Terbanding (semula Penggugat) dan/atau Pembandaing (semula Tergugat) sendiri dengan dengan harga beli berdasar harga pokok.

Pembanding (semula Tergugat) akhirnya turun tangan dengan melakukan banyak pembelian unit apartemen (antara lain dalam 11 tahapan pembelian unit sesuai Bukti T-13-1 s/d T-13-11) untuk membantu keuangan Terbanding (semula Penggugat) dalam membangun Apartemen Salemba Residence. Untuk tujuan tersebut, Pembanding (semula Tergugat) telah melakukan pembelian dan pembayaran atas unit apartemen yang dibelinya sesuai Bukti T-14-1 s/d Bukti T-14-52 dengan total jumlah harga pembelian yang telah dibayar oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada KSO adalah sejumlah: Rp.80.782.536.642. Dana pembelian unit apartemen oleh Pembanding (semula Tergugat) dari KSO termasuk pembelian dari masyarakat ditarik sebagai pinjaman oleh Terbanding (semula Penggugat).

(b) Penarikan pinjaman oleh KSO secara besar-besaran di lakukan oleh Terbanding (semula Penggugat) dalam



rentang masa pembangunan Apartemen Salemba Residence. Jumlah penarikan pinjaman uang dari KSO oleh Terbanding (semula Penggugat) untuk melanjutkan pembangunan apartemen sesuai Bukti T-15-1 s/d Bukti T-15-95 adalah sebesar Rp.128.187.196.447.

(c) Meski Terbanding (semula Penggugat) telah melakukan penarikan pinjaman dari KSO sebesar Rp.128.187.196.447 tetapi Terbanding (semula Penggugat) tetap gagal menyelesaikan pembangunan Tower ke-2 Apartemen Salemba Residence. Tidak ada pilihan karena Pembanding (semula Tergugat) memiliki tanggung jawab terhadap konsumen yang telah membeli unit apartemen maka pembangunannya Apartemen Salemba Residence dilanjutkan oleh Pembanding (semula Tergugat). Dengan demikian pihak yang akhirnya menyelesaikan pembangunan Apartemen Salemba Residence adalah Pembanding (semula Tergugat). Dengan demikian kelebihan luas tersebut juga terjadi karena pembangunan yang dilaksanakan oleh Pembanding (semula Tergugat) agar proyek Apartemen Salemba Residence dapat diselesaikan dengan baik dan tidak merugikan konsumen.

(d) Hal ini sesuai Bukti T-16 yaitu Notulen Rapat Komite Manajemen Khusus Penyelesaian Pembangunan KSO Adhi Realty-Eden Capital tanggal 4 Desember 2008; Acara: pembahasan penyelesaian pembangunan Tower B; Keputusan Rapat: a.l. PT Adhi Realty/PT Adhi Persada Properti akan membantu mencari pendanaan sesuai dengan kemampuan yang ada dan PT Eden Capital Indonesia akan menunjuk PT Adhi Realty/PT Adhi Persada Properti untuk menyelesaikan sisa pekerjaan pembangunan Apartemen Salemba.



43. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas Majelis Hakim PN Bekasi telah salah mengambil putusan dalam perkara a quo yang sangat merugikan dan menimbulkan ketidakadilan bagi Pembanding (semula Tergugat) padahal kewajiban Point 1 dan Point 2 Surat Keputusan Bersama telah dipenuhi oleh Pembanding (semula Tergugat).

Jikapun Pembanding (semula Tergugat) dianggap wanprestasi atas pemenuhan Surat Keputusan Bersama yang mana pokok sengketa terkait Surat Keputusan Bersama adalah kelebihan luas 1.456 m² saja tetapi Pembanding (semula Tergugat) dijatuhi hukuman sebesar Rp.97.935.000.000,-. Suatu jumlah yang sangat besar melampaui nilai kelebihan luas yang hanya 1.456 m².

B.KEBERATAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) ATAS DITOLAK NYA EKSEPSI *NE BIS IN IDEM* ATAS GUGATAN TERBANDING (SEMULA PENGGUGAT) DI PN BEKASI DENGAN PUTUSAN ARBITRASE INTERNASIONAL SIAC

B.1.Pertimbangan Hukum PN Bekasi atas Penolakan Eksepsi Ne Bis In Idem

44. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali atas eksepsi ne bis in idem dengan alasan (lihat paragraf 4 dan 5 dari halaman 48 dalam putusan achir yaitu Putusan No. 610/PDT.G/2023/PN.BKS dari PN Bekasi yang diputus tanggal 15 Oktober 2024):

"Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat adalah ne bis in idem karena telah ada putusan Arbitrase Internasional SIAC yang telah selesai dilaksanakan barulah dapat diketahui setelah melalui tahap pembuktian baik dengan surat maupun saksi, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat mengenai soal dimaksud haruslah dinyatakan ditolak".

45. Bahwa tentang eksepsi ne bis in idem jika Majelis Hakim PN Bekasi tidak dapat memberikan putusan pada saat menjatuhkan Putusan Sela karena hal tersebut belum masuk tahap pembuktian baik dengan surat maupun



saksi dapat dipahami, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim PN Bekasi pada saat akan memberikan putusan akhir harus memberikan pertimbangan hukum terkait *ne bis in idem*. Tetapi ternyata pada saat putusan akhir dijatuhkan Majelis Hakim PN Bekasi tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali terkait eksepsi *ne bis in idem* sebagaimana di uraikan paragraf di atas.

B.2 Subyek dan Obyek Perkara di PN Bekasi dan Arbitrase SIAC adalah sama dan Pokok Perkara telah diperiksa dan diputus oleh Arbitrase SIAC

46. Bahwa dalam perkara sengketa Surat Keputusan Bersama mesh Terbanding (semula Penggugat) telah mengajukan gugatan dan telah memperoleh putusan arbitrase di SIAC, kembali menggugat Pembanding (semula Tergugat) di PN Bekasi berdasarkan obyek yang sama yaitu Surat Keputusan Bersama. Terbanding (semula Penggugat) menganggap bahwa Pembanding (semula Tergugat) telah wanprestasi kepada Pembanding (semula Tergugat) berdasarkan Surat Keputusan Bersama.

47. Bahwa gugatan wanprestasi terhadap Surat Keputusan Bersama tersebut sesungguhnya adalah *ne bis in idem* terhadap perkara arbitrase yang telah diputus oleh SIAC berdasarkan Putusan Arbitrase SIAC. Asas hukum *ne bis in idem* adalah asas hukum yang dikenal dan diakui secara internasional di mana pada pokoknya menyatakan bahwa suatu hal atau perkara tidak dapat diputus dua kali.

48. Bahwa di Indonesia asas *ne bis in idem* diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.

49. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (hlm. 440) (dikutip dari Affidavit Prof. Dr. Nindyo Pramono, S.H., M.S.) inti sari ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata mengatakan:



Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dan hubungannya yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*.

Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

M. Yahya Harahap (hlm. 440) juga mengungkapkan:

Apabila gugatan yang diajukan penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus hakim dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap, tergugat dapat mengajukan eksepsi *ne bis in idem* yaitu meminta agar PN menjatuhkan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

50. Bahwa terkait dengan *ne bis in idem* tersebut maka dapat diuraikan sebagai berikut:

(a) Terdapat putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dhi. adalah Putusan Arbitrase SIAC yang telah memperoleh Penetapan Eksekutur dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Bukti T-07 dan telah dieksekusi di Indonesia

(b) Diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan hukum yang sama: pihak-pihak dalam perkara *a quo* dan perkara SIAC adalah sama yaitu Termohon (semula Penggugat) dan Pemohon (semula Tergugat).

(c) Obyek Perkara Pengadilan Negeri Bekasi dan Obyek Perkara SIAC pada prinsipnya juga sama. Dalam perkara arbitrase SIAC obyek perkara adalah Perjanjian KSO dan Surat Keputusan Bersama; sedangkan dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Bekasi hanya Surat Keputusan Bersama.

51. Bahwa secara skematis, persamaan perkara Arbitrase SIAC dan perkara di PN Bekasi *aquo* mengandung kesamaan baik subyek, obyek dan/atau tuntutan dan yang terutama Arbitrase SIAC telah memeriksa pokok dari Surat Keputusan Bersama:



No	Uraian	Keterangan/Persamaan
1.	Subyek Perkara Arbitrase SIAC (selaku Pemohon Konvensi/Termohon Rekonvensi) PT Adhi Persada Properti (selaku Termohon Konvensi/Pemohon Rekonvensi)	PT Eden Capital Indonesia
2.	Obyek Perkara Arbitrase SIAC Perjanjian KSO dan Surat Keputusan an Bersama (SKB)	
3.	Tuntutan Para Pihak Di SIAC Tuntutan Pemohon Konvensi (PT Eden Capital Indonesia) terhadap Termohon Konvensi (PT Adhi Persada Properti):	
	- Menghukum Termohon Konvensi untuk membayar kelebihan nilai partisipasi Pemohon sebesar Rp. 35.180.538.888,35	
	- Menghukum Termohon Konvensi untuk membayar kepada Pemohon profit dari penjualan unit available Apartemen Salem ba Residence sebesar Rp. 5.022.000.000	
	- Menghukum Termohon Konvensi membayar biaya keterlambatan kepada pembeli apartemen sebesar Rp. 169.412.502,70;	
	- Menghukum Termohon Konvensi mengembalikan biaya yang telah dibayar oleh KSO kepada building manajemen sebesar Rp. 5.039.271.804;	
	Tuntutan Pemohon Rekonvensi (PT Adhi Persada Properti) terhadap Termohon Rekonvensi (PT Eden Capital Indonesia):	
	- Mewajibkan Termohon Rekonvensi mengembalikan 22 unit apartemen yang telah diserahkan berdasarkan Surat Keputusan Bersama;	
	- Menghukum Termohon Rekonvensi membayar sebesar Rp. 51.704.113.376;	
	- Menghukum Termohon Rekonvensi mengganti pajak yang telah dibayarkan oleh Pemohon Rekonvensi kepada kantor pajak sebesar Rp. 33.942.473.555,90.	



- Menghukum Termohon Rekonvensi mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Rekonvensi atas nama KSO sebesar Rp. 741.196.171,10.

4. Putusan Arbitrase SIAC Tuntutan Pemohon Konvensi (PT Eden Capital Indonesia) terhadap Termohon Konvensi (PT Adhi Persada Properti) yang dikabulkan:

- Mengabulkan tuntutan Pemohon Konvensi untuk sebagian;
 - Menghukum Termohon Konvensi untuk membayar kepada Pemohon profit dari penjualan unit available Apartemen Salemba Residence sebesar Rp.5.022.000.000 ditambah bunga sebesar 12% per tahun sejak tanggal putusan arbitrase ini;
- Menolak tuntutan Pemohon Konvensi selebihnya;

Tuntutan Pemohon Rekonvensi (PT Adhi Persada Properti) terhadap Termohon Rekonvensi (PT Eden Capital Indonesia) yang dikabulkan:

- Mengabulkan tuntutan Pemohon Konvensi untuk sebagian;
- Menghukum Termohon Rekonvensi mengganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Rekonvensi atas nama KSO sebesar Rp. 741.196.171,10 ditambah bunga sebesar 12% per tahun sejak tanggal putusan arbitrase ini.
- Menolak tuntutan Pemohon Rekonvensi untuk selebihnya.

Catatan:

Berdasarkan Tabel di atas dapat dilihat bahwa gugatan rekonvensi di arbitrase SIAC yang diajukan oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi yaitu menuntut Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan 22 unit apartemen yang telah diserahkan berdasarkan SKB ditolak. Hal ini sekaligus membuktikan bahwa substansi pokok dari SKB telah diperiksa oleh Majelis Arbitrase SIAC dan ke-22 unit apartemen telah dikuasai oleh Terbanding (semula Penggugat). Selain itu dikabulkannya gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi atas profit dari penjualan unit available Apartemen Salemba Residence sebesar Rp. 5.022.000.000 sebagaimana dimaksud Point 2 SKB



membuktikan substansi pokok dari SKB telah diperiksa oleh Majelis Arbitrase SIAC.

52. Bahwa dan tabel di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli Prof. Dr. Nindyo Pramono, S.H., M.S., maka dapat disimpulkan bahwa antara gugatan Terbanding (semula Penggugat) di PN Bekasi dalam perkara a quo adalah ne bis in idem dengan Putusan Arbitrase SIAC dan sekaligus membuktikan bahwa Majelis Arbitrase SIAC telah memeriksa dan memutus tuntutan terkait Surat Keputusan Bersama sepanjang para pihak menuntutnya. Dengan demikian tidak benar pernyataan yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding (semula Penggugat) dalam persidangan bahwa arbitrase SIAC tidak menjangkau Surat Keputusan Bersama.

C. KEBERATAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) ATAS PUTUSAN PN BEKASI YANG MENYATAKAN BAHWA SURAT KEPUTUSAN BERSAMA ADALAH SAH DAN BERHARGA; PN BEKASI MENGABAIKAN FAKTA HUKUM BAHWA SURAT KEPUTUSAN BERSAMA TELAH DIPUTUSKAN SECARA SEPIHAK OLEH TERBANDING (SEMULA PENGGUGAT) SEHINGGA TIDAK DAPAT DIGUNAKAN LAGI SEBAGAI DASAR GUGATAN DI PN BEKASI

53. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi dalam pokok perkara memutuskan: "Menyatakan Surat Keptiffusan Bersama tertanggal 29 September 2011, sah dan berharga".

54. Bahwa putusan tersebut dijatuhkan tanpa mempertimbangkan bukti-bukti surat terkait pemutusan Surat Keputusan Bersama yang disampaikan oleh Pembanding (semula Tergugat) pada saat persidangan di PN Bekasi berlangsung.

55. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi dalam pertimbangan hukum dalam halaman 55 paragraf 3 dalam putusan akhir berpendapat pada dasarnya menolak dalil Pembanding (semula Tergugat) bahwa Surat Keputusan Bersama telah berakhir maka tidak ada dasar lagi; bagi Terbanding (semula Penggugat) untuk menuntut pelaksanaan atau ganti rugi terkait dengan Surat Keputusan Bersama. Menurut Majelis Hakim PN Bekasi



baik dari bukti surat maupun saksi di persidangan tidak ada yang menunjukkan bahwa Surat Keputusan Bersama tersebut telah dilakukan pemutusan.

56. Bahwa pertimbangan hukum Hakim PN Bekasi adalah lemah dengan menyatakan baik dari bukti surat maupun saksi di persidangan tidak ada yang menunjukkan bahwa Surat Keputusan Bersama tersebut telah dilakukan pemutusan. Padahal jelas-jelas pihak Terbanding (semula Penggugat) yang menyampaikan sendiri dengan surat kepada Pembanding (semula Tergugat) dan pada saat mengajukan sengketa atas Perjanjian KSO dan Surat Keputusan Bersama di arbitrase SIAC sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

57. Bahwa Bukti T-04 adalah surat pengakhiran yang dikirimkan oleh Terbanding (semula Penggugat) yaitu PT Eden Capital Indonesia, Ref No. 05/DIR/ECI-SLMNII/2013 tanggal 8 Juli 2013 kepada Pembanding (semula Tergugat) yang pada pokoknya mengakhiri Surat Keputusan Bersama tanggal 29 September 2011:

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa Anda belum memenuhi baik Klausul 1 dan 2 dari Surat Keputusan Bersama meskipun memiliki semua kesempatan, kemampuan, pengingat dan pemberitahuan untuk melakukannya, yang dampaknya secara keseluruhannya hanya apat diartikan bahwa Surat Keputusan Bersama telah berakhir atas perbuatan Anda sendiri dan tidak lagi dianggap mengikat.

Oleh karena itu, kami tidak mempunyai alternatif lain selain menggunakan Klausul 22 dari Perjanjian Kerjasama Bersama tertanggal 19.01.2004 dan akan melanjutkan ke arbitrase di bawah naungan Pusat Arbitrase Internasional Singapura. Semua upaya untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak telah sia-sia dan hanya dapat dianggap tuntas berdasarkan Klausul 21 dalam Perjanjian Kerjasama Bersama.

58. Bahwa dalam persidangan a quo, Bukti T-04 ini tidak pernah disangkal oleh Terbanding (semula Penggugat) maupun Terbanding (semula Penggugat) menyampaikan bukti sebaliknya.



59. Bahwa dalam persidangan arbitrase di SIAC, fakta bahwa Surat Keputusan Bersama telah diakhiri oleh Terbanding (semula Penggugat) juga telah ditegaskan oleh Terbanding (semula Penggugat) yaitu dalam butir-butir sebagai berikut:

" 94. *By a letter dated 8 July 2013, the Claimant purportedly terminated the Joint Decree on the ground that the Respondent had allegedly defaulted in performing clause 1 and 2 of the Joint Decree.*

321. *Tk Claimant submitted that it had, by its letter of termination dated 8 July 2013 terminated the Joint Decree due to the Respondent's following defaults: failure to transfer the legal titles of the 22 units that had been physically handed over to the Claimant pursuant to the Joint Decree despite numerous demands by the Claimant;*

322. *Accordingly, the Claimant claims that since the Respondent has failed to fulfill the terms of the Joint Decree, the Joint Decree had come to an end at your own doing and is no longer considered binding".*

Terjemahannya:

"94. Melalui surat tertanggal 8 Juli 2013, Pemohon telah mengakhiri Surat Keputusan Bersama dengan alasan bahwa Termohon telah diduga melakukan wanprestasi dalam melaksanakan klausul 1 dan 2 Surat Keputusan Bersama.

321. Pemohon menyampaikan bahwa pihaknya telah, melalui surat pengakhiran tertanggal 8 Juli 2013, mengakhiri Surat Keputusan Bersama karena wanprestasi berikut dari Termohon:

(1) Kegagalan untuk memindahkan hak milik resmi 22 unit yang secara fisik telah diserahkan kepada Pemohon sesuai dengan Surat Keputusan Bersama, meskipun ada banyak tuntutan oleh Pemohon;

322. Oleh karena itu, Pemohon mengklaim bahwa karena Termohon telah gagal memenuhi ketentuan-ketentuan Surat Keputusan Bersama, maka "Surat Keputusan Bersama tersebut telah



berakhir karena perbuatan anda sendiri dan tidak lagi dianggap mengikat."

60. Bahwa dengan demikian sangat clear atau jelas bahwa Surat Keputusan Bersama telah berakhir sehingga tidak dapat lagi dijadikan dasar oleh Terbanding (semula Penggugat) untuk menggugat lagi PN Bekasi dan tidak dapat dinyatakan sah dan berharga. Sehingga petitum gugatan butir 2 dari Terbanding (semula Penggugat) yang memohon agar Majelis Hakim "menyatakan Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 sah dan berharga" harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan yaitu telah diakhiri oleh Terbanding (semula Penggugat) sendiri. Hal ini seperti halnya pepatah Terbanding (semula Penggugat) telah menjilat ludahnya sendiri.

D.KEBERATAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) ATAS DIJATUHKANNYA PUTUSAN WANPRESTASI TERHADAP PEMENUHAN POINT 1 SURAT KEPUTUSAN BERSAMA; PADAHAL BERDASARKAN BUKTI DAN SAKSI YANG DISAMPAIKAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) SEJATINYA TELAH MELAKSANAKAN POINT 1 SURAT KEPUTUSAN BERSAMA

61. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi memberikan beberapa pertimbangan hukum yang tidak pasti terkait pemenuhan Point 1 Surat Keputusan Bersama yaitu:

61.1 Di satu sisi menyatakan Majelis Hakim PN Bekasi bahwa 22 unit apartemen yang disepakati dalam Point 1 Surat Keputusan Bersama belum diserahkan oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) dan bahkan dijual sendiri oleh Pembanding (semula Tergugat) (vide halaman 56 paragraf 4 Putusan PN Bekasi).

61.2 Di sisi lain menyatakan Majelis Hakim PN Bekasi menyatakan bahwa benar secara riil telah terjadi penyerahan unit-unit apartemen dari Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat), sebagaimana kesepakatan antara Terbanding (semula Penggugat) dan Pembanding (semula Tergugat) namun belum



dilakukan penyerahan dokumen-dokumen atas unit-unit tersebut, karena masih ada kewajiban pajak yang belum dilaksanakan oleh Terbanding (semula Penggugat). Seharusnya sebagai pihak yang beritikad baik untuk mentaati isi kesepakatan Pembanding (semula Tergugat) seharusnya menyerahkan seluruh dokumen terkait unit-unit yang seharusnya diserahkan tersebut, persoalan apakah Terbanding (semula Penggugat) belum atau tidak mau membayar pajak adalah merupakan tanggungjawab Terbanding (semula Penggugat) terhadap kesepakatan tersebut (vide halaman 55 paragraf akhir dan halaman 56 paragraf awal dari putusan akhir PN Bekasi).

62. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi di atas menunjukkan bahwa Majelis Hakim PN Bekasi tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum dan bahkan saling bertentangan. Meski tidak cermat Majelis Hakim PN Bekasi mengabaikan tuntutan Terbanding (semula Penggugat) dan mengabaikan semua dalil, bukti dan saksi yang disampaikan Pembanding (semula Tergugat); dan menyatakan Pembanding (semula Tergugat) wanprestasi kepada Terbanding (semula Penggugat) maka menurut hukum Pembanding (semula Tergugat) haruslah dihukum untuk membayar seluruh kerugian yang dialami Terbanding (semula Penggugat); dengan putusan berbunyi sebagai berikut:

Petitum putusan No. 3

Menyatakan perbuatan Tergugat yang belum melakukan penyerahan dokumen dokumen atas 22 unit Apartemen Salemba Residence sebagaimana tersebut dalam lampiran Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;

Petitum putusan No. 4

Menghukum Tergugat menyerahkan kepada Penggugat unit-unit di Apartemen Salemba Residence yang luasnya total 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi), atau setara dengan nilai uang saat ini



sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus !lida Rupiah);

63. Bahwa petitum petitum putusan No. 3 tersebut jelas merupakan putusan yang ultra petita atau menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta atau lebih dari yang digugat. Secara normatif ultra petita dianggap bertentangan dengan asas hukum perdata di mana Hakim bersifat pasif. Yang dimaksud dengan pasif bahwa hakim hanya boleh menggali, memutuskan apa yang dimintakan dalam petitum para pihak. Larangan ini diatur dalam Pasal 178 ayat (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yang berbunyi: "la dilarang menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak dituntut, atau memberikan lebih daripada yang dituntut".

Perbandingan petitum dan putusan yang dijatuhkan adalah sebagai berikut:

Dari perbandingan tersebut jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim PN Bekasi menjatuhkan putusan yang tidak diminta atau lebih dari yang digugat atas phrasa: "yang belum meiakukan penyerahan dokumen-dokumen atas 22 unit Apartemen Salemba Residence sebagaimana tersebut dalam lampiran Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 kepada Penggugat".

Meski para. pihak mengajukan prinsip ex aequo et bono, tidak berarti bahwa Hakim bebas m(--niatuhkan putusan. Lebih lanjut, Putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 membatasi prinsip ex aequo et bono. Putusan hakim tidak boleh melebihi tuntutan penggugat, kecuali masih berkaitan langsung dengan fakta-fakta yang diajukan dalam perkara atau lingkup peristiwa yang diajukan dalam gugatan.

Jelas bahwa phrasa tambahan dalam putusan ultra petita tersebut menimbulkan inkonsistensi antara petitum putusan No. 3 dan petitum putusan No. 4. Dalam petitum putusan No. 3 wanprestasi timbul karena belum ada penyerahan dokumen-dokumen atas 22 unit Apartemen Salemba Residence; tetapi dalam petitum putusan No. 4



hukuman dijatuhkan bukan atas dasar wanprestasi penyerahan dokumen-dokumen tetapi hukuman dijatuhkan atas dasar tidak diserahkan unit-unit apartemen yaitu "Menghukum Tergugat menyerahkan kepada Penggugat unit-unit di Apartemen Salemba Residence yang luasnya total 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi), atau setara dengan nilai uang saat ini sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta Rupiah)".

Dengan demikian putusan ultra petita tersebut secara hukum (vide Pasal 178 ayat (3) HIR jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1971) harus dibatalkan karena Majelis Hakim PN Bekasi salah menerapkan hukum dan menimbulkan ketidakpastian hukum serta menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang menanggung kerugian akibat putusan ultra petita dalam hal ini Pembanding (semula Tergugat).

64. Bahwa terhadap penyerahan 22 unit apartemen telah dilaksanakan oleh Pembanding (semula Tergugat) sebagaimana diuraikan di bawah ini.

D.1 Pembanding (Semula Tergugat) Telah Menyerahkan 22 Unit Apartemen Salemba Resident Kepada Terbanding (Semula Penggugat)

65. Bahwa Pembading (semula Tergugat) telah melaksanakan Point 1 Surat Keputusan Bersama yaitu menyerahkan 22 unit Apartemen kepada Terbanding (semula Penggugat).

66. Bahwa kewajiban tersebut telah dilaksanakan oleh Pembading (semula Tergugat) segera setelah ditandatangani Surat Keputusan Bersama tersebut yang dibuktikan dengan:

(a) Biz. kti T-12-1 yaitu Tanda Terima 22 Unit Apartmen Salemba kepada Terbanding (semula Penggugat) tanggal 17 Januari 2012; dan Bukti T-12-2 yaitu Surat No 068/BM-ASR/EM/15 tanggal 27 Mei 2015 perihal Data Penghuni Apartemen Salemba yang ditandatangani oleh Building Manager. Kedua dokumen bukti ini membuktikan bahwa ke-22 unit Apartemen



Salemba sebagaimana diuraikan dalam Point 1 Surat Keputusan Bersama telah diserahkan oleh Pembanding (semula Tergugat) dan kunci telah diterima oleh Terbanding (semula Penggugat) dari Pembanding (semula Tergugat).

(b) Bukti T-12-3 yaitu Laporan Keuangan Per 31 Desember 2012 Building Management Apartemen Salemba Residence. Bukti membuktikan bahwa Penggugat telah menghuni ke-22 unit dan telah menyewakan kepada pihak ketiga.

(c) Bukti kesaksian dari Sdr. Wahyu Widodo yang memberikan kesaksian di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 30 Juli 2024 menyatakan bahwa ke-22 unit Apartemen Salemba Residence telah diserahkan Pembanding (semula Tergugat) dan diterima oleh Terbanding (semula Penggugat); pernyataan ini sesuai dengan Bukti T-12-1 sd. Bukti T-12.3.

(d) Bukti kesaksian dari Sdr. Agus Cahyanto yang memberikan kesaksian di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 3 September 2024 yang menyatakan bahwa saksi mengetahui bahwa ke-22 unit apartemen telah diserahkan kepada Terbanding (semula Penggugat).

(e) Bukti T-06 (Putusan SIAC): bahwa dalam perkara di SIAC, Pembanding (semula Tergugat) telah memohon kepada Majelis Arbitrase agar Penggugat mengembalikan 22 unit apartemen yang telah terlanjur diserahkan kepada Terbanding (semula Penggugat) dan dikuasai Terbanding (semula Penggugat) berdasarkan Surat Keputusan Bersama, namun klaim tersebut ditolak. Dengan demikian 22 unit apartemen tetap dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding (semula Penggugat) sampai sekarang. Hal ini ternyata dari butir-butir Putusan Arbitrase SIAC antara lain:

Butir 554 Putusan Arbitrase SIAC:

(vii) *Respondent's claim to declare that the Claimant be ordered to return in vacant possession, free and clear from any*



encumbrances and lease the 22 units of Apartment Salemba to the Respondent

554. In view of my earlier finding on the Joint Decree and that it was the Respondent who was in breach of the Joint Decree, I would also dismiss this declaratory relief claim.

Terjemahan:

(vii) Klaim Termohon [dalam perkara a quo adalah Tergugat] untuk menyatakan bahwa Pemohon [dalam perkara a quo adalah Penggugat] diperintahkan untuk mengembalikan dalam keadaan kepemilikan yang kosong, bebas dan bersih dari segala sitaan dan sewa atas 22 unit Apartemen Salemba kepada Termohon

554. Mengingat temuan saya sebelumnya tentang Surat Keputusan Bersama dan bahwa Termohonlah yang melanggar Surat Keputusan Bersama, saya juga menolak klaim pelepasan deklaratif tersebut.

67. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan maka terbukti bahwa Pembanding (semula Tergugat) telah menyerahkan secara fisik 22 unit Apartemen Salemba kepada Terbanding (semula Penggugat) dan sampai sekarang Terbanding (semula Penggugat) masih menguasai ke-22 Unit Apartemen tersebut.

Fakta ini sekaligus membuktikan bahwa tuntutan Terbanding (semula Penggugat) yang dikabulkan Majelis Hakim PN Bekasi untuk "menyerahkan kepada Penggugat unit-unit di Apartemen Salemba Residence yang luasnya total 1.300 m² (seribu tiga ratus meter persegi), atau setara dengan nilai uang saat ini sebesar Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta Rupiah)" adalah tidak sesuai dengan faktanya bahwa unit-unit Apartemen Salemba Residence tersebut telah diserahkan dan sampai sekarang dikuasai oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat)



D.2. Tentang AJB Atas 22 Unit Apartemen Yang Belum Dilaksanakan oleh Para Pihak

68. Bahwa benar Akta Jual Beli ("AJB") atau akta pengalihan hak yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas ke-22 apartemen belum ditandatangani oleh Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat), namun belum dibuatnya akta pengalihan PPAT bukanlah tanpa alasan dengan penjelasan sebagai berikut:

(a) Bahwa berdasarkan Bukti T-18 (Notulen Rapat Komite Manajemen No. 44; Kerjasama Operasi Adhi Realty-Eden Capital tanggal 17 Mei 2013 yang dihadiri oleh anggota Komite Manajemen dari Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat); dalam Rapat Komite Manajemen ini Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat) telah sepakat bahwa akta PPAT untuk pengalihan hak atas unit apartemen akan dilakukan oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) setelah dipenuhinya syarat-syarat tersebut di bawah ini:

Menyetujui permintaan Terbanding (semula Penggugat) untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas unit Apartemen Salemba yang menjadi milik Terbanding (semula Penggugat) dengan syarat:

- Proses administrasi dilakukan sesuai dengan ketentuan pembuatan Akta Jual Beli;
- Unit diluar sita pajak;
- KSO merapihkan administrasi penjualan unit-unit apartemen.

(b) Berdasarkan Bukti T-19 KSO pada tanggal 27 Mei 2013 telah mengirim surat kepada Terbanding (semula Penggugat) dan Pembanding (semula Tergugat) yang intinya berisi:

Menindaklanjuti hasil keputusan rapat MC tanggal 17 Mei 2013, salah satu hasil putusan rapat menyebutkan untuk pembuatan dan



penandatanganan AJB atas unit-unit milik Terbanding (semula Penggugat).

1. Total unit milik Pembanding (semula Tergugat) adalah 66 unit dengan rincian:

- 22 unit pemberian dari Pembanding (semula Tergugat) sebagai kompensasi kelebihan luas merujuk pada Berita Acara Kesepakatan [maksudnya "Surat Keputusan Bersama"] tanggal 29 September 2011;
- 44 unit milik Terbanding (semula Penggugat) dengan rincian 12 unit belum PPJB dan 32 unit sudah PPJB.

2. Unit yang dapat di-AJB-kan adalah unit yang memenuhi syarat dilakukan AJB yaitu:

Pembayaran sudah lunas

Pajak (PPH Final dan BPHTB) sudah dibayar

IP, listrik, air sudah dibayar

Tidak dalam kondisi sita pajak.

(c) Berdasarkan Bukti T-20 pada tanggal 28 Mei 2013 Pembanding (semula Tergugat) juga telah mengirim surat kepada Terbanding (semula Penggugat) yang berisi:

Bahwa sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana sudah dibahas pada Rapat Komite Manajemen tanggal 17 Mei 2013, maka untuk pelaksanaan AJB atas unit-unit Apartemen Salemba Residence bisa dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Hams sudah lunas pembayaran atas pembelian unit yang bersangkutan; Hams ada pembayaran/pelunasan PPH Final, BPHTB terlebih dahulu;
- Tidak dalam status sita pajak.

Catatan:

Dalam daftar Bukti T-20 yang disampaikan dalam sidang tanggal 3 September 2024 terdapat kekeliruan penulisan uraian nama daftar bukti ditulis: Bukti T-20 adalah Surat "Pemberitahuan" dari Kerjasama



Operasi Adhi Realty-Eden Capital, ditujukan kepada Terbanding (semula Penggugat) dan Pembanding (semula Tergugat); tanggal 27 Mei 2013; seharusnya tertulis: Bukti T-20 adalah Surat Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) tanggal 28 Mei 2013 mengenai syarat hukum yang harus dipenuhi dalam pembuatan AJB.

(d) berdasarkan kesaksian Sdr. Wahyu Widodo di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 30 Juli 2024 memberikan pernyataan bahwa Terbanding (semula Penggugat) tidak bisa memenuhi pajak-pajak yang terkait dengan 22 Apartemen Salemba sehingga AJB belum dapat dilaksanakan.

Pada saat persidangan kuasa hukum Terbanding (semula Penggugat) menanyakan surat dari KSO ataupun Pembanding (semula Tergugat) mengenai kewajiban pajak ini kepada saksi Sdr. Wahyu Widodo dari Pembanding (semula Tergugat) pada saat persidangan tanggal 30 Juli 2024 dan disampaikan bahwa Terbanding (semula Penggugat) telah diberitahukan masalah ini dari KSO maupun Pembanding (semula Tergugat). Bukti-bukti pemberitahuan sebagaimana termuat dalam Bukti T-18 s/d Bukti T-20. Bahkan sebenarnya tanpa diberitahukan pun pihak Terbanding (semula Penggugat) telah mengetahui karena sebagai pihak pengendali atas KSO telah menyelenggarakan Rapat Komite Manajemen KSO tanggal 17 Mei 2013 yang dihadiri oleh anggota Komite Manajemen dari Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat); dalam Rapat Komite Manajemen ini Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat) telah sepakat bahwa akta PPAT untuk pengalihan hak atas unit apartemen akan dilakukan oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) setelah dipenuhinya syarat-syarat AJB termasuk kewajiban pajak-pajak dan bebas sita [lihat Bukti T-181

(e) Bahwa berdasarkan kesaksian Sdr. Agus Cahyanto di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 3 September 2024 memberikan



pernyataan yang sama bahwa Terbanding (semula Penggugat) tidak bisa memenuhi pajak-pajak yang terkait dengan 22 Apartemen Salemba sehingga AJB belum dapat dilaksanakan.

69. Bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas maka jelas terbukti bahwa Pembanding (semula Tergugat) telah menyerahkan 22 unit Apartemen Salemba Residence kepada Terbanding (semula Penggugat) dan tidak terjadinya pengalihan hak berdasar akta PPAT karena Terbanding (semula Penggugat) belum dapat memenuhi ketentuan perpajakan yang terkait dengan pembuatan akta PPAT atas ke-22 unit Apartemen Salemba Residence tersebut.

Kewajiban pajak yang terkait dengan AJB atau akta PPAT adalah kewajiban kepada negara yang harus ditanggung atau dibayar terlebih dahulu oleh Para Pihak, sehingga tanpa kewajiban ini dipenuhi oleh Terbanding (semula Penggugat) maka AJB atau akta PPAT atas ke-22 unit Apartemen Salemba Residence yang telah diserahkan secara fisik kepada Terbanding (semula Penggugat) tidak akan dapat dilaksanakan.

Penyerahan 22 unit apartemen tersebut kemudian menjadi masalah karena unit-unit yang telah diserahkan oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) kemudian disita oleh Kantor Pelayanan Pajak karena KSO memiliki utang pajak kepada Negara maka sebagian unit-unit yang dimiliki oleh para pihak disita oleh kantor pajak. Bila utang pajak kepada Negara dipenuhi oleh KSO, tidak ada halangan bagi Pembanding (semula Tergugat) untuk melaksanakan transaksi pengalihan 22 unit apartemen secara hukum sebab secara fisik unit tersebut dikuasai oleh Penggugat. Sebagaimana disampaikan di atas, besarnya partisipasi para pihak dalam KSO adalah sebagai berikut: Terbanding (semula Penggugat) sebesar 70% dan Pembanding (semula Tergugat) sebesar 30%. Sebagai pemegang penyertaan mayoritas dan leader atas manajemen KSO, Terbanding (semula Penggugat) memiliki wewenang penuh untuk mengatasi dan menyelesaikan masalah utang pajak KSO ini. Terhadap masalah pajak ini tidak ada bantahan dari Terbanding (semula Penggugat).



70. Bahwa selain hal tersebut di atas, dikabulkan tuntutan tersebut oleh Majelis Hakim PN Bekasi menimbulkan kontradiksi atas Putusan ini karena Terbanding (semula Penggugat) masih tetap memiliki dan/atau menguasai 22 unit apartemen setara seluas 1300 meter persegi dan selanjutnya Pembanding (semula Tergugat) masih pula diwajibkan membayar sebesar Rp.19.500.000.000, sehingga dikabulkannya tuntutan akan menimbulkan ketidakadilan bagi Pembanding (semula Tergugat).

71. Bahwa mempertimbangkan hal-hal di atas, maka cukup beralasan apabila petitum putusan No. 3 dan No. 4 dari Pengadilan Negeri Bekasi terkait wanprestasi Pembanding (semula Tergugat) atas pemenuhan Point 1 Surat Keputusan Bersama dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung karena penyerahan 22 unit apartemen telah dilaksanakan, diterima dan dimanfaatkan oleh Terbanding (semula Penggugat). Perlu Digaris bawahi bahwa tidak terlaksananya AJB karena Terbanding (semula Penggugat) sendiri yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan dan tidak menyelesaikan kewajiban pajak KSO agar sita pajak dilepaskan.

E. KEBERATAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) ATAS DIJATUH KANNYA PUTUSAN WANPRESTASI TERHADAP PEMENUHAN POINT 2 SURAT KEPUTUSAN BERSAMA; PADAHAL BERDASARKAN BUKTI DAN SAKSI YANG DISAMPAIKAN PEMBANDING (SEMULA TERGUGAT) TELAH MELAKSANAKAN POINT 2 SURAT KEPUTUSAN BERSAMA

72. Bahwa perlu dikutip kembali bunyi Point 2 Surat Keputusan Bersama: PT Adhi Realty akan memberikan izin kepada PT ECI untuk menjual kembali sebanyak 50% unit-unit yang available yang dibeli oleh pihak PT Adhi Realty melalui beberapa tahap penjualan yang telah terjadi sebelumnya. Harga dan proses Administrasi akan disepakati bersama secepatnya. Pihak PT ECI akan melakukan penjualan unit-unit tersebut kepada pihak ketiga selambat-lambatnya 1 tahun.



E.1.Pembanding (Semula Tergugat) Keberatan Putusan Majelis Hakim PN Bekasi Atas Hukuman Wanprestasi Pemenuhan Point 2 Surat Keputusan Bersama Sebesar Rp. 78.435.000.000,-

73.Bahwa terhadap pemenuhan Point 2 Surat Keputusan Bersama, Majelis Hakim PN Bekasi dalam pertimbangan hukum hanya menyatakan: "agar Tergugat memberi izin kepada Penggugat untuk menjual kembali 50% unit-unit available yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat"; (vide halaman 56 paragraf 1 bagian akhir dari putusan akhir PN Bekasi). Dalam hal ini Majelis PN Bekasi tidak memberikan pertimbangan hukum unit-unit mana yang available tetapi langsung menyetujui seluruh dalil dan bukti PPJB yang menunjukkan 50% unit-unit available padahal seluruhnya foto copy dan mengganjar Pembanding (semula Tergugat) dengan hukuman sebesar Rp.78.435.000.000,-.

74.Bahwa dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim PN Bekasi men jatuhkan putusan dalam petitum No. 5 sebagai berikut: "Menghukum Tergugat memberi izin kepada Penggugat untuk menjual kembali 50% dari 10 m2 sam dengan 10.458 m2 di Apartemen Salemba Residence, atau setara nilai uang Rp.78.435.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar empat ratus tiga puluh lima juta Rupiah)".

75.Bahwa sangat jelas putusan Majelis Hakim PN Bekasi tidak mem pertimbangkan argumentasi hukum, bukti dan saksi yang disampaikan Pembanding (semula Tergugat), jelas hal ini melanggar prinsip netralitas pengadilan atau prinsip audi et alteram partem dengan memberikan perlakuan yang tidak sama dan seimbang terhadap pihak yang bersengketa. Mohon hal ini menjadi perhatian yang serius bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebab tanpa mempertimbangkan dalil bantahan dari Pembanding (semula Tergugat) tetapi Majelis Hakim PN Bekasi menjatuhkan putusan dengan jumlah kewajiban yang sangat besar yaitu Rp.78.435.000.000.

76.Bahwa esensi utama dalam menetapkan kewajiban sebagaimana yang dimaksud dalam Point 2 Surat Keputusan Bersama adalah hams memahami terlebih dahulu unit-unit mana yang available yang dibeli



Pembanding (semula Tergugat) dalam beberapa tahap penjualan; terdapat beberapa hal yang perlu digarisbawahi:

- (a) Perlu ditentukan terlebih dahulu status obyek sengketa apakah unit yang dibeli Pembanding (semula Tergugat) dari KSO atau unit yang dibeli Pembanding (semula Tergugat) dari Terbanding (semula Penggugat). Dalam tuntutan Terbanding (semula Penggugat) dalam dalil gugat dalam Butir 18 Gugatan menyatakan bahwa 11 tahap penjualan berdasar PPJB tersebut pembeliannya dari Terbanding (semula Penggugat).

Mengenai hal ini Pembanding (semula Tergugat) berdasarkan bukti-bukti seLama persidangan menyampaikan fakta hukum sebagai berikut:

- 1) Berdasar bukti-bukti yang disampaikan baik oleh Terbanding (semula Penggugat) maupun Pembanding (semula Tergugat) tidak ada satupun unit apartemen yang dibeli oleh Pembanding (semula Tergugat) dari Terbanding (semula Penggugat). Seluruh unit apartemen dalam 11 tahap penjualan seluruhnya dibeli oleh Pembanding (semula Tergugat) dari KSO sebagaimana bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disampaikan oleh Terbanding (semula Penggugat) dalam Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k; dan bukti dari Pembanding (semula Tergugat) dalam Bukti T-13-1 s/d bukti Bukti T-13-11.
- 2) Berdasar bukti-bukti yang disampaikan baik oleh Terbanding (semula Penggugat) maupun Pembanding (semula Tergugat) tidak satupun bukti yang menunjukkan Terbanding (semula Penggugat) merupakan pihak dalam 11 tahapan Pengikatan Jual Beli. Dalam dalil gugat dalam Butir 18 Gugatan penggugat menyatakan: "Bahwa unit-unit milik Penggugat yang dibeli Tergugat dengan sebelas tahapan dengan jumlah \pm 187 unit, atau \pm 10.458 meter persegi, melalui mekanisme penjualan melalui KSO, yang mana Penggugat merupakan pihaknya". Dalam seluruh bukti yang disampaikan Penggugat dalam Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k; dan



bukti dari Tergugat Bukti T-13-1 s/d bukti Bukti T-13-11, Terbanding (semula Penggugat) bukan pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pihak dalam jual beli adalah KSO selaku penjual dan Pembanding (semula Tergugat) selaku pembeli. Dengan demikian dalil gugat dari Terbanding (semula Penggugat) adalah keliru. Tidak ada satupun unit apartemen dibeli dari Terbanding (semula Penggugat) karena seluruh pembelian melalui KSO.

- 3) Selain bukti di atas, Pembanding (semula Tergugat) juga telah memberikan Bukti T-14-1 s/d Bukti T-14-52 yang merupakan bukti pembayaran secara bertahap dari Pembanding (semula Tergugat) kepada KSO atas harga pembelian unit-unit Apartemen Salemba berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diuraikan dalam Bukti T-13-1 s/d T-13-11 (seluruhnya 11 tahapan).

Bahwa sebagai catatan, uang pembayaran pembelian unit-unit Apartemen Salemba sejumlah Rp.80.782.536.642 sebagaimana dimaksud dalam Bukti T-13.1 s/d Bukti T-13.11 juncto Bukti T-14-1 s/d Bukti T-14-52 serta uang KSO dari penjualan unit kepada konsumen publik telah dipinjam seluruhnya oleh Terbanding (semula Penggugat) yaitu sebagaimana dibuktikan dari Bukti T-15-1 s/d Bukti T-15-95 yaitu sebesar Rp.128.187.196.447 yang sampai saat ini masih belum dikembalikan oleh Terbanding (semula Penggugat) kepada KSO.

Terbukti seluruh transaksi jual beli unit apartemen dilaksanakan antara KSO selaku penjual dan Pembanding (semula Tergugat) selaku pembeli sesuai bukti Terbanding (selaku Penggugat) dalam Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k; dan bukti dari Tergugat Bukti T-13-1 s/d bukti Bukti T-13-11.

- (b) Salah satu hal yang penting untuk mengurai sengketa ini adalah menentukan "apa yang dimaksud dengan unit yang available" dan "unit mana saja yang available", mengingat dalam Surat Keputusan Bersama hanya ditulis: untuk menjual kembali sebanyak 50% unit-unit yang



available yang dibeli oleh pihak PT Adhi Realty melalui beberapa tahap penjualan yang telah terjadi sebelumnya.

1) Berdasar bukti yang disampaikan Terbanding (semula Penggugat), TERBUKTI Terbanding (semula Penggugat) tidak memberikan dasar hukum dalam memilih mana unit yang available yang dimaksud "beberapa tahap penjualan" tersebut. Mengapa akhirnya bisa muncul tahapan penjualan dalam bukti Terbanding (semula Penggugat) dalam Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k dengan perhitungan sebagaimana tercantum dalam Butir 26 Gugatan Terbanding (semula Penggugat)? Tanpa memberikan dasar hukum menentukan unit yang available maka penentuan unit available adalah pilihan unit yang jatuh dari langit!

2) Andaikanpun bukti Terbanding (semula Penggugat) dalam Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k dijadikan pedoman maka perhitungan Terbanding (semula Penggugat) dalam dalil Gugat Butir 17, 18 dan 26 dan Petitem Butir 5 dari Gugatan adalah tidak benar.

Perhitungan Terbanding (semula Penggugat) dalam Gugatan pada intinya adalah sebagai berikut:

Terdapat ± 187 unit atau ± 10.458 meter persegi pembelian melalui 11 tahapan penjualan; sehingga 50% unit-unit yang available adalah 5.229 meter persegi atau setara Rp.78.435.000.000 jika harga per-meter adalah Rp.15.000.000.

Berikut perbandingan perhitungan jika menggunakan data 11 tahapan penjualan sebagaimana yang disampaikan Terbanding (semula Penggugat) sendiri dalam Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k akan diperoleh jumlah yang berbeda:

Terdapat ± 281 unit atau f 14.512,25 meter persegi pembelian melalui 11 tahapan penjualan; sehingga 50% unit-unit yang available adalah 7.256 meter persegi

3) Berdasar apa yang diuraikan di atas TERBUKTI bahwa Terbanding (semula Penggugat) tidak memiliki dasar hukum dalam menentukan mana unit yang available dalam beberapa tahap penjualan tersebut.



sejumlah Rp. 5.022.000.000 ditambah bunga sebesar 12% per tahun (vide Butir 564.i Putusan Arbitrase SIAC):

"Termohon harus membayar kepada Pemohon sejumlah Rp.5.022.000.000,00 yang dimohonkan dalam ayat 33.A. ii dari ASODC."

Klaim ini terkait dengan tuntutan Terbanding (semula Penggugat), sebagai Pemohon dalam arbitrase, atas pelaksanaan Point 2 Surat Keputusan Bersama, sebagaimana diuraikan dalam Putusan SIAC dengan sub judul: (lihat halaman 81 Putusan SIAC)

"(ii) *Claimant's claim for account of profits from sale of Claimant's residential units by Respondent — IDR 5,022,000,000-00*"

Terjemahan:

Klaim Pemohon atas keuntungan penjualan unit apartemen milik Pemohon oleh Termohon — Rp 5.022.000.000,00

78. Bahwa dengan demikian, sejatinya persoalan Point 2 Surat Keputusan Bersama telah selesai dengan diputuskannya sengketa tersebut oleh arbitrase SIAC melalui Putusan SIAC yang menghukum Pembanding (semula Tergugat).
79. Bahwa dalam persidangan a quo, baik Terbanding (semula Penggugat) maupun Pembanding (semula Tergugat) telah memberikan bukti-bukti eksekusi atas 2 (dua) rekening Pembanding (semula Tergugat) sebagai pembayaran kewajiban atas Point 2 Surat Keputusan Bersama sesuai Bukti T-08 (sita eksekusi Rekening Mandiri Krakatu Steel), Bukti T-09 (sita eksekusi Rekening Mandiri Kalibata), bukti kesaksian Sdr.Wahyu Widodo dan Sdr. Agus Cahyanto
80. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dari Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat) tersebut di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

Terbukti tidak ada unit-unit apartemen yang dibeli oleh Pembanding (semula Tergugat) dari Terbanding (semula Penggugat) sebagaimana didalilkan oleh Terbanding (semula Penggugat) dalam Butir 7 Gugatannya. Seluruh PPJB dibuat oleh KSO selaku penjual dan Pembanding (semula Tergugat) selaku pembeli. Dengan demikian dasar



gugatan dari Terbanding (semula Penggugat) untuk menuntut pemenuhan Point 2 Surat Keputusan Bersama sudah runtuh karena Terbanding (semula Penggugat) memberikan bukti yang tidak sesuai dengan tuntutan.

Bukti PPJB yang disampaikan Terbanding (semula Penggugat) dan Pemanding (semula Tergugat) tidak seluruhnya sama, terdapat 4 bukti PPJB yang tidak sama. Bukti PPJB untuk 11 tahapan yang disampaikan oleh Terbanding (semula Penggugat) tidak sesuai dengan fakta yang dituntut oleh Terbanding (semula Penggugat). Butir 20 Gugatan menyatakan unit yang available untuk dijual adalah 50% dari 10.458 meter persegi atau sama dengan 5.229 meter persegi. Bukti P-2.a s/d Bukti P-2.k yang disampaikan oleh Terbanding (semula Penggugat) totalnya sejumlah 14.512,25 meter persegi. Dengan demikian dasar Terbanding (semula Penggugat) menyatakan mana unit yang available adalah sembarangan dan tidak memiliki bukti yang valid atas tuntutan tersebut.

Bahwa benar dalam Bukti T-13-11 bagian lampiran Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Desember 2010 terdapat: "Lampiran Harga Jual (Unit Available KSO)" yang menunjukkan "unit available" yaitu sejumlah 8 unit dengan total luas 339,42 meter persegi dengan total harga sebesar Rp.2.913.875.000. Unit Available ini juga dinyatakan oleh saksi Sdr. Wahyu Widodo berdasarkan kesaksian di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 30 Juli 2024.

Bahwa berdasarkan Bukti T-13-11 inilah Majelis Arbitrase SIAC memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.022.000.000 karena dianggap bahwa unit-unit dalam Bukti T-13-11 itulah yang dimaksud sebagai "unit yang available" sebagaimana dimaksud dalam Point 2 Surat Keputusan Bersama karena tercantum tulisan "unit available" dalam lampiran Bukti T-13-11.

81. Bahwa apabila Majelis Hakim PN Bekasi memutuskan kembali Point 2 SKB untuk keuntungan Terbanding (semula Penggugat) maka berarti Pemanding (semula Tergugat) akan dihukum 2 (dua) kali dari



pelaksanaan Point 2 Surat Keputusan Bersama yaitu oleh Majelis Arbitrase SIAC sebesar Rp. 5.022.000.000 dan oleh Majelis Hakim PN Bekasi sesuai tuntutan sebesar Rp.78.435.000.000.

Sebagaimana telah disampaikan di atas bahwa uang pembayaran pembelian unit-unit Apartemen Salemba oleh Pembanding (semula Tergugat) kepada KSO adalah sejumlah Rp.80.7e1536.642 sebagaimana dimaksud dalam Bukti T-13.1 s/d Bukti T-13.11 juncto Bukti T-14-1 s/d Bukti T-14-52. Perlu diperhatikan besarnya tuntutan Terbanding (semula Penggugat) dan dikabulkan Majelis Hakim PN Bekasi yaitu sebesar Rp.78.435.000.000 besarnya kurang lebih jumlahnya sesuai dengan pembayaran yang dilakukan Pembanding (semula Tergugat) ke KSO untuk pembayaran unit yaitu Rp.80.782.536.642. Dengan demikian Terbanding (semula Penggugat) menuntut seluruh dana yang dibayarkan oleh Pembanding (semula Tergugat) ke KSO.

82.1.Bahwa sangat jelas Point 2 Surat Keputusan Bersama mengandung beberapa kondisi untuk pemberian izin menjual 50% unit-unit available, tetapi Majelis Hakim PN mengabaikan begitu saja kondisi yang disyaratkan tersebut dan sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum. Rincian penjelasannya adalah sebagai berikut:

82.1.Majelis Hakim PN Bekasi tidak memberikan pertimbangan hukum tentang unit-unit mana yang available tetapi langsung menyetujui seluruh dalil Terbanding (semula Penggugat) dan bukti PPJB yang menunjukkan 50% unit-unit available padahal seluruhnya foto copy sehingga menyetujui kewajiban pembayaran atas unit seluas 10.458 m² atau senilai Rp.78.435.000.000,-. Sungguh tuntutan yang tidak masuk akal dan tuntutan yang demikian dikabulkan oleh Majelis Hakim PN Bekasi tanpa memberikan pertimbangan hukum sama sekali.

Perlu digarisbawahi bahwa Surat Keputusan Bersama itu terbit untuk menyelesaikan permasalahan kelebihan luas sebesar 1.456 m² saja tetapi Majelis Hakim PN Bekasi mengganjar kewajiban pemenuhan uang senilai untuk pemenuhan Surat Keputusan



Bersama Point 1 sebesar Rp.19.500.000.000,- ditambah Point 2 sebesar Rp.78.435.000.000 sehingga total sebesar Rp.97.935.000.000,-.

82.2 Padahal Pembanding (semula Tergugat) dapat membuktikan yang dimaksud dengan unit yang available yaitu 8 unit apartemen yang termuat dalam "Lampiran Harga Jual Beli (Unit Available KSO)" dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli termuat dalam Bukti T-13.11 keterangan ini dikuatkan oleh saksi Sdr. Wahyu Widodo dan tidak dibantah oleh Terbanding (semula Penggugat). Bukti dan kesaksian dari Sdr. Wahyu Widodo ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim PN Bekasi.

82.3 Majelis Hakim PN Bekasi tidak memberikan pertimbangan hukum tentang "Flarga dan proses Administrasi akan disepakati bersama". Padahal ketentuan ini penting karena dengan klausula ini hak Terbanding (semula Penggugat) adalah sebesar selisih antara harga unit yang ditetapkan oleh Pembanding (semula Tergugat) dengan harga jual kepada pihak ketiga yang ditetapkan oleh Terbanding (semula Penggugat), dengan kata lain yang menjadi hak Terbanding (semula Penggugat) adalah sebatas PROFIT dari keuntungan penjualan sebagaimana dijelaskan oleh kesaksian dari Sdr. Wahyu Widodo. Oleh karenanya antara para pihak harus ada kesepakatan tentang harga jual beli unit antara Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat), agar kesepakatan ini tidak merugikan Pembanding (semula Tergugat). Karena unit available dalam Bukti T-13.11 ini merupakan unit yang dibeli oleh pihak Pembanding (semula Tergugat) melalui beberapa tahap penjualan.

82.4. Atas dasar yang diuraikan di atas, maka dengan adanya kewajiban pembayaran arcs unit seluas 10.458 m² atau senilai Rp.78.435.000.000,- artinya akan terjadi pembayaran ganda dan mengakibatkan kerugian ganda bagi Pembanding (semula Tergugat) karena unit-unit tersebut telah dibeli dengan dana dari



Pembanding (semula Tergugat) dalam 11 tahap penjualan sebagaimana diuraikan dalam bunyi Point 2 Surat Keputusan Bersama: "memberikan izin kepada PT ECI untuk menjual kembali sebanyak 50% unit-unit yang available yang dibeli oleh pihak PT Adhi Realty melalui beberapa tahap penjualan yang telah terjadi sebelumnya".

E.2 Pembanding (Semula Tergugat) Keberatan Dinyatakan Wanprestasi atas Pemenuhan atas Point 2 Surat Keputusan Bersama Dan Dijatuhi Hukuman Sebesar Rp.78.435.000.000,-

83. Bahwa berdasar apa yang diuraikan di atas sangat jelas bahwa Pembanding (semula Tergugat) tidak wanprestasi atas pemenuhan Point 2 Surat Keputusan Bersama karena telah memenuhinya dengan melakukan pembayaran sebesar Rp 5.022.000.000,00 sesuai dengan Butir 564.i Putusan Arbitrase SIAC; pembayaran telah dilaksanakan di Indonesia dan telah dilakukan eksekusi oleh Terbanding (semula Penggugat) terhadap rekening Pembanding (semula Tergugat) di Bank Mandiri Cabang Wisma Baja/KCP Krakatau Steel dan Bank Mandiri KCP Kalibata; sesuai dengan bukti-bukti yang disampaikan Pembanding (semula Tergugat) yaitu Bukti T-08 (sita eksekusi Rekening Mandiri Krakatau Steel), Bukti T-09 (sita eksekusi Rekening Mandiri Kalibata). bukti kesaksian Sdr. Wahyu Widodo dan Sdr. Agus Cahyanto di bawah sumpah memberikan pernyataan yang sama bahwa bahwa Terbanding (semula Penggugat) telah melaksanakan dan mengeksekusi rekening Tergugat di Bank Mandiri KCP Krakatau Steel dan KCP Kalibata.

V.KESIMPULAN

A. Terkait Eksepsi Kompetensi Absolut

84. Bahwa bukti, saksi dan dalil hukum yang disajikan Pembanding (semula Tergugat) sangat jelas bahwa pihak yang wenang memeriksa dan memutus sengketa Surat Keputusan Bersama adalah badan arbitrase SIAC di Singapura.



85. Bahwa PERTAMA berdasarkan Bukti T-05 jelas-jelas para pihak telah bersepakat bahwa semua sengketa yang terkait dengan Perjanjian KSO dan SKB akan diselesaikan melalui arbitrase SIAC. Hal ini pun telah terkonfirmasi dari Bukti T-06 Butir 100 (Putusan Arbitrase SIAC Arbitration) yang menyatakan sebagai berikut:

Butir 100:

Pada pertemuan/rapat pendahuluan kedua pada tanggal 20 Oktober 2014, Penasihat untuk kedua belah pihak memberitahu saya bahwa para pihak juga telah setuju untuk merujuk perselisihan mereka berdasarkan Surat Keputusan Bersama ke arbitrase

86. Bahwa KEDUA berdasar pendapat Prof Dr. Nindyo Pramono, S.H., M.S. tersebut perjanjian arbitrase yang dibuat oleh dan antara Pembanding (semula Tergugat) dan Terbanding (semula Penggugat) merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak dan harus ditaati oleh para pihak sebagai undang-undang sesuai asas hukum Pacta Sunt Servanda dan tidak dapat dibatalkan sepihak karena merupakan perjanjian yang bersifat one way and no return sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 10 UUAAPS.

87. Bahwa KETIGA Majelis Hakim PN Bekasi sendiri mengakui bahwa arbitrase SIAC (SIAC ARBITRATION) telah memberikan putusan bahwa SKB harus dilaksanakan, hal ini tercermin dalam pertimbangan hukum Halaman 31 dan 32 dari Putusan Sela yang menyatakan sebagai berikut: "sesuai putusan arbitrase (SIAC ARBITRATION) tersebut disebutkan bahwa Tergugat wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama".

Dengan demikian jika sesuai putusan arbitrase (SIAC ARBITRATION) Pembanding (semula Tergugat) wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama maka upaya yang harus ditempuh oleh Terbanding (semula k'enggugat) adalah melakukan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan ketentuan Pasal 65 UUAAPS yang pada pokoknya menyatakan



bahwa yang berwenang menangani masalah pelaksanaan Putusan Arbitrase Internasional adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

88. Bahwa jika Terbanding (semula Penggugat) tidak puas dan bermaksud mengajukan tuntutan berdasar Surat Keputusan Bersama, maka tuntutan tersebut hams diajukan ke badan arbitrase SIAC di Singapoura sebagai lembaga yang telah disepakati para pihak untuk menyelesaikan sengketa atas Surat Keputusan Bersama dhi. one way and no return ke arbitrase pengadilan maupun arbitrase yang lain selain dari arbitrase SIAC di Singapura.

B. Terkait Eksepsi *Ne Bis In Idem*:

89. Bahwa pemeriksaan sengketa atas Surat Keputusan Bersama di PN Bekasi adalah *ne bis in idem* karena telah menjadi obyek sengketa di SIAC dengan uraian sebagai berikut:

- (a) Terdapat putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dhi. adalah Putusan Arbitrase SIAC yang telah memperoleh Penetapan Eksekutor dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Bukti T-07.
- (b) Diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan hukum yang sama: pihak-pihak dalam perkara a quo dan perkara SIAC adalah sama yaitu Penggugat dan Tergugat.
- (c) Obyek Perkara Pengadilan Negeri Bekasi dan Obyek Perkara SIAC pada prinsipnya juga sama. Dalam perkara arbitrase SIAC obyek perkara adalah Perjanjian KSO dan Surat Keputusan Bersama; sedangkan dalam perkara a quo di Pengadilan Negeri Bekasi hanya Surat Keputusan Bersama.

90. Bahwa selain itu perlu dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung bahwa penolakan atas eksepsi *ne bis in idem* akan menghasilkan putusan yang kontradiktif yaitu:

- (a) Di satu sisi Majelis Hakim PN Bekasi berpendapat: "sesuai putusan arbitrase (SAC ARBITRATION) tersebut disebutkan bahwa Tergugat wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama", sebagaimana termuat dalam Putusan Sela halaman 30 dan 31. Pertimbangan hukum ini merupakan pendapat dari Majelis



Hakim PN Bekasi yang menegaskan bahwa arbiter SIAC telah mengambil putusan atas Surat Keputusan Bersama yang isinya mewajibkan Pembanding (semula Tergugat) wajib memenuhi Surat Keputusan Bersama. Dengan pendapat ini sudah seharusnya gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Terbanding (semula Penggugat) harus ditolak karena masalah tersebut menjadi yurisdiksi dari badan arbitrase SIAC. Dalam Putusan Arbitrase SIAC menurut Majelis Hakim PN Bekasi bahwa Pembanding (st'inula Tergugat) wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama maka sudah jelas PN Bekasi tidak wenang untuk memeriksa dan memutus perkara dan gugatan tersebut ditolak karena ne bis in idem. Yang hams dilakukan Terbanding (semula Penggugat) adalah melakukan eksekusi Putusan Arbitrase SIAC sesuai dengan UU No. 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bukan dengan mengajukan gugatan barn di PN Bekasi.

- (b) Mesti menurut Majelis Hakim PN Bekasi bahwa Pembanding (semula Tergugat) wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama sesuai Putusan Arbitrase SIAC, tetapi di sisi lain tetap menerima gugatan wanprestasi atas pemenuhan Surat Keputusan Bersama, padahal jelas-jelas pokok gugatan ini sama dengan yang diputus di SIAC, sehingga terliadi ne bis in idem dalam gugatan di PN Bekasi dalam perkara a quo. Dengan demikian putusan dari PN Bekasi ini bertentangan dengan pendapat dari Majelis Hakim PN Bekasi sendiri yaitu Pembanding (semula Tergugat) wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama sesuai Putusan Arbitrase SIAC.
- (c) Bahwa sengketa terkait Surat Keputusan Bersama telah disepakati para pihak menjadi wewenang badan arbitrase SIAC di Singapura, maka tuntutan tersebut hams diajukan ke badan arbitrase SIAC di Singapura sebagai lembaga yang telah disepakati para pihak untuk menyelesaikan sengketa atas Surat Keputusan Bersama dhi. one



way and no return ke arbitrase pengadilan maupun arbitrase yang lain selain dari arbitrase SIAC di Singapura.

C. Terkait Pokok Perkara

91. Bahwa bertitik tolak dari dalil, bukti dan saksi-saksi yang disampaikan Pembanding (semula Tergugat) dalam perkara a quo yang sebagian besar tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim PN Bekasi sehingga menghasilkan putusan Pembanding (semula Tergugat) dinyatakan wanprestasi atas pemenuhan Surat Keputusan Bersama.

92. Bahwa secara jumlah uang, jumlah kerugian yang ditanggung Pembanding (semula Tergugat) sangat besar yaitu untuk Point 1 Surat Keputusan Bersama sebesar Rp.19.500.000.000 dan untuk Point 2 Surat Keputusan Bersama sebesar Rp.78.435.000.000; sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp.97.935.000.000,-

Bahkan terhadap Point 2 Surat Keputusan Bersama, Pembanding (semula Tergugat) dihukum 2 (dua) kali yaitu oleh Majelis Arbitrase SIAC sebesar Rp. 5.022.000.000 dan oleh Majelis Hakim PN Bekasi sesuai tuntutan sebesar Rp.78.435.000.000.

93. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa Surat Keputusan Bersama dibuat terkait dengan kelebihan luas bangunan Apartemen Salemba Residence yang dibangun oleh Terbanding (semula Penggugat) yaitu kelebihan luas 1.456 m² saj a. Putusan dari Majelis Hakim PN Bekasi sangat jauh dari rasa keadilan hukum. Sungguh KERUGIAN LUAR B1,k,SA BESAR yang akan ditanggung bagi Pembanding (semula Tergugat) dan KEUNTUNGAN LUAR BIASA BESAR yang akan diperoleh Terbanding (semula Penggugat).

94. Bahwa perlu digarisbawahi Surat Keputusan Bersama ini dibuat terkait perubahan nilai partisipasi para pihak karena ada kelebihan luas bangunan yang dibangun oleh Terbanding (semula Penggugat) yaitu seluas 1.456 m². Secara ringkas uraiannya adalah sebagai berikut:

(a) Sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian KSO, penyertaan para pihak tidak dalam bentuk setoran uang, tetapi penyertaan para pihak dibayar secara in-kind (non-tunai).



Terbanding (semula Penggugat) sebesar 70% dalam bentuk membangun 2 Tower Apartemen Salemba Residence;

Pembanding (semula Tergugat) sebesar 30% dalam bentuk menyediakan tanah dan perizinan.

Sesuai dengan kesepakatan dalam Rapat Komite Manajemen tanggal 12 September 2006 (Bukti T-11) nilai proyek pembangunan 2 (dua) tower Apartemen Salemba Residence tersebut di atas total senilai Rp.180.000.000.000,- dengan rincian nilai apartemen 2 tower adalah sebesar Rp. 126.000.000.000 (70%); sedangkan tanah dan perizinan sebesar Rp.54.000.000.000 (30%).

Presentasi partisipasi dan nilai penyertaan para pihak tersebut pada prinsipnya tidak akan berubah dan telah ditetapkan sejak awal oleh para pihak.

(b) Karena ternyata kemudian terdapat kelebihan luas bangunan Apartemen Salemba Residence seluas 1.456 m², Terbanding (semula Penggugat) sebagai pihak yang membangun mengajukan dilakukan penyesuaian nilai partisipasi atas proyek Apartemen Salemba Residence kepada Pembanding (semula Tergugat). Akhirnya tercapai kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Keputusan Bersama, sehingga dengan adanya kewajiban untuk Pembanding (semula Tergugat) dalam Point 1 dan Point 2 di atas maka nilai partisipasi yang ditetapkan dalam Perjanjian KSO dan Rapat Komite Manajemen tanggal 12 September 2006 (Bukti T-11) tidak berubah.

(c) Dengan demikian intisari dari Surat Keputusan Bersama adalah untuk mengatasi kelebihan luas bangunan apartemen seluas 1.456 m², tetapi Majelis Hakim PN Bekasi menjatuhkan hukuman yang sangat besar kepada Pembanding (semula Tergugat) sebesar Rp.97.935.000.000,-. Suatu jumlah hukuman dalam putusan yang tidak masuk akal untuk sengketa kelebihan luas bangunan apartemen seluas 1.46 m². Sangat jelas bahwa Majelis Hakim PN Bekasi kurang memahami maksud terbitnya Surat Keputusan Bersama dan telah salah menafsirkan ketentuan-ketentuan dalam Surat Keputusan Bersama sehingga



menghasilkan putusan yang sangat tidak adil bagi Pembanding (semula Tergugat).

VI. PETITUM

95. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Pembanding (semula Tergugat) mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara banding aquo untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding (semula Tergugat);
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.610/Pdt.G/ 2023/PN.JKT.BKS untuk seluruhnya.

Mengadili Sendiri:

I. Dalam Provisi

Dalam Eksepsi Kewenangan Absolut

- Mengabulkan eksepsi kompetensi absolut dari Pembanding (semula Tergugat);
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Terbanding (semula Penggugat);
- Menghukum Terbanding (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara ini.

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Terbanding (semula Penggugat) untuk seluruhnya atau menyatakan setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan gugatan Terbanding (semula Penggugat) *ne bis in idem*;
- Menyatakan gugatan Terbanding (semula Penggugat) tidak beralasan; Menghukum Terbanding (semula Penggugat) untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Pembanding (semula Tergugat) mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa **Surat Kontra Memori Banding** Tanggal 6 November 2024 yang diajukan oleh **TERBANDING semula PENGGUGAT** secara *E Court* pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa sudah benar dan akurat putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 610/PDT.G/2023/PN.BKS tertanggal 15 Oktober 2024, yang berbunyi :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011, sah dan berharga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang belum melakukan penyerahan dokumen-dokumen atas 22 unit Apartemen Salemba Residence sebagaimana tersebut dalam lampiran Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat menyerahkan kepada Penggugat unit-unit di Apartemen Salemba Residence yang luasnya total 1.300 m2 (seribu tiga ratus meter persegi), atau setara dengan nilai uang saat ini sebesar Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat memberi izin kepada Penggugat untuk menjual kembali 50% dari 10.458 m2 sama dengan 5.229 m2 di Apartemen Salemba Residence, atau setara nilai uang Rp.78.435.000.000,- (tujuh puluh delapan milyar empat ratus tiga puluh lima puluh juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 588.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan ribu Rupiah);
2. Bahwa semua pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 610/PDT.G/2023/PN.BKS., sudah benar dan akurat.



3. Bahwa Terbanding menolak seluruh dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya, kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding.
4. Bahwa apa yang disampaikan Pembanding dalam memori bandingnya, tidak ada hal yang baru, banyak hal yang merupakan pengulangan-pengulangan saja.
5. Bahwa seluruh dalil dan argumen Pembanding dalam memori bandingnya adalah argumen yang lemah dan hanya mengada-ada saja.
6. Bahwa sangat jelas sekali, upaya hukum banding ini, sejatinya merupakan itikad buruk dari Pembanding untuk menghindari menjalankan kesepakatan yang sudah dibuat dan putusan hukum yang ada, karena putusan PN Bekasi No. 610/PDT.G/2023/PN.BKS. sesuai dan seiring sejalan dengan isi kesepakatan yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011, yang sejatinya diakui dengan tegas oleh Pembanding.
7. Bahwa narasi latar belakang sengketa yang ditulis oleh Pembanding dalam memori bandingnya adalah narasi kebohongan dan menyesatkan saja. Narasinya tidak sesuai fakta yang sudah diuji di Pengadilan, karena sejatinya Surat Keputusan Bersama itu dibuat untuk win-win solution, akibat adanya sengketa nilai partisipasi antara Pembanding dan Terbanding. Surat Keputusan Bersama dibuat dengan kesadaran penuh dan ditanda-tangani oleh pihak yang berwenang dari Pembanding, dan Surat Keputusan Bersama itu dibuat sengaja menyimpang atau keluar dari perjanjian KSO, karena apabila tetap mengacu pada perjanjian KSO pasti ada pihak yang dirugikan. Maka Surat Keputusan Bersama juga tidak tertulis klausul arbitrase dan tidak tertulis klausul merupakan bagian utuh yang tidak terpisahkan dari Perjanjian KSO, sebagaimana lazimnya suatu perjanjian lanjutan. Hal ini juga diperkuat dengan putusan arbitrase yang menyatakan arbitrase tidak bisa menjangkau Surat Keputusan Bersama karena kewenangannya. Dan terhadap putusan arbitrase itu Pembanding dapat menerimanya tanpa ada nota keberatan dan tanpa ada melakukan upaya hukum apa pun juga.



8. Bahwa tentang eksepsi kewenangan, PN Bekasi sudah memberikan putusan yang benar dan akurat, yaitu menolak eksepsi Tergugat, dengan pertimbangan yang sangat akurat, yaitu *“yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan penggugat adalah perbuatan Tergugat yang belum melaksanakan yang disepakati dalam Surat Keputusan Bersama(SKB) sedangkan sesuai dengan putusan arbitrase tersebut disebutkan bahwa Tergugat wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama, dan Penggugat sudah memberikan peringatan baik secara lisan maupun tulisan kepada Tergugat, sehingga permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah murni mengenai belum dilaksanakannya Surat Keputusan Bersama oleh Tergugat dengan kata lain gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang timbul dari adanya Surat Keputusan Bersama sedangkan sesuai putusan arbitrase tersebut disebutkan bahwa Tergugat wajib memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Keputusan Bersama”*.
9. Bahwa seperti dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bekasi, dalam memori bandingnya Pembanding juga mencoba melakukan penafsiran terhadap isi kesepakatan Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011, namun penafsiran dari Pembanding hanya mengada-ada saja, jauh dari makna apa yang tertulis dalam Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011, karena makna yang tertulis di Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 yang sudah sangat tegas dan lugas sehingga tidak perlu penafsiran lebih lanjut lagi.
10. Bahwa dalam Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011, dari pihak Pembanding yang menandatangani adalah Bapak Giri Sudaryono selaku Direktur Utama, yang dalam persidangan terungkap fakta bahwa Bapak Giri Sudaryono ini mempunyai kapasitas dan kompetensi yang mumpuni, maka sepatutnya sebelum Bapak Giri Sudaryono ini menandatangani Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 ini, pastinya sudah dibaca, dimengerti dan dipahami isi kesepakatannya dengan segala konsekuensinya.



11. Bahwa dari fakta-fakta persidangan yang sudah diuji di Pengadilan Negeri Bekasi, sangat jelas Pembanding sudah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011.
 12. Bahwa perbuatan Pembanding yang tidak taat dan tidak tunduk kepada Surat Keputusan Bersama tertanggal 29 September 2011 adalah perbuatan cacat moral yang tidak bisa didiamkan begitu saja di negara hukum Indonesia. Sangat berbahaya sekali jika kesepakatan yang kita buat dengan kesadaran penuh namun kita tidak mau patuh menjalankannya.
 13. Bahwa dalam memori bandingnya Pembanding mencoba menilai nilai uang pada tahun 2008 itu sama dengan nilai uang saat ini. Hal ini sungguh sangat tidak masuk akal, karena nilai uang tahun 2008 disandingkan dengan harga emas per gram hanya Rp. 290.000,- (dua ratus sembilan puluh ribu rupiah), sedangkan saat ini harga per gram emas seharga Rp 1.539.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah). Jadi nilai uang Rp. 35.000.000.000 (tiga puluh lima milyar rupiah) pada tahun 2008 setara kurang lebih dengan nilai uang pada saat ini sebesar Rp. 175.000.000.000,- (seratus tujuh puluh lima milyar rupiah) Sehingga narasi kerugian bagi Pembanding jika hukuman PN Bekasi seperti itu, adalah tidak benar dan sesat.
 14. Menurut pandangan Terbanding, bahwa Pembanding dalam memori bandingnya telah menghina Pengadilan Negeri Kelas 1 A Khusus Bekasi dengan menyatakan tidak netral atau melanggar prinsip audi et alteram partem. Hal ini jelas pernyataan tidak elok yang sepatutnya tidak keluar dari pihak yang berperkara di Pengadilan. Memalukan sekali.
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :
1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 610/PDT.G/2019/PN.BKS tertanggal 15 Oktober 2024.



2. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan **putusan** Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 610/Pdt.G/2023/PN Bks hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama **Surat Memori Banding** Nomor 37/115.APP/as.dr/X/2024 Tanggal 30 Oktober 2024 yang diajukan oleh **PEMBANDING semula TERGUGAT** serta secara *E Court* dan **Surat Kontra Memori Banding** Tanggal 6 November 2024 yang diajukan oleh **TERBANDING semula PENGGUGAT** secara *E Court* Surat Kontra Memori Banding maka **Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat** sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 44 sampai dengan halaman 58 yang menyatakan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah berdasar kan alasan-alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama beralasan untuk **dikuatkan** dan tidak ada hal-hal yang baru maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga **putusan** Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 610/Pdt.G/2023/PN Bks hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya **harus dikuatkan** ;



Menimbang, bahwa pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas sekaligus merupakan pertimbangan terhadap Memori Banding maupun Kontra Memori Banding yang diajukan;

Menimbang, bahwa oleh karena **PEMBANDING semula TERGUGAT** dalam perkara ini berada pada pihak yang dikalahkan maka berdasarkan atas asas keadilan dan kepatutan serta berdasarkan pula pada Pasal 181 HIR (192 Rbg) maka **PEMBANDING semula TERGUGAT** harus membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya sebagaimana tertera dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat Pasal 163 HIR (283 Rbg) jjs Pasal 164 HIR (284 Rbg) jjs Pasal 181 HIR (192 Rbg), Yurisprudensi tetap MARI No.3038 K/ Sip/1981 tanggal 18 September 1986 (berkaitan dengan Pasal 1889 KUHPdt) jo Yurisprudensi tetap MARI No.701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 (berkaitan dengan Pasal 1888 KUHPdt s/d Pasal 1890 KUHPdt) khususnya Undang-undang No.48 Tahun 2009 serta HIR, Pasal dan 1243 KUHPdt ketentuan ketentuan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan Banding dari **PEMBANDING semula TERGUGAT**;
- menguatkan **putusan** Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 610/Pdt.G/2023/PN Bks hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 yang dimohonkan Banding tersebut ;
- Menghukum **PEMBANDING semula TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari : Kamis tanggal 9 Januari 2025 oleh kami : **Dr. NUR ASLAM BUSTAMAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.** dan **POLTAK SITORUS, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis pada Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung No 758/PDT/2024/PT BDG Tanggal 28 November 2024 yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari itu Kamis tanggal 9 Januari 2025, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota Majelis tersebut dibantu oleh **HJ. NENENG WARLINAH, S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini dan diberitahukan secara *E Court* kepada para pihak.

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD.

TTD.

HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H. **Dr. NUR ASLAM BUSTAMAN, S.H., M.H.**

HAKIM ANGGOTA II

TTD.

POLTAK SITORUS, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD.

HJ. NENENG WARLINAH, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Meterai.....Rp. 10.000,-
 2. Redaksi.....Rp. 10.000,-
 3. Biaya Proses.....Rp.130.000,- +
- J u m l a h.....Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata PT Nomor 758/PDT/2024/PT BDG



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)