



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**ROSY ANGRIAWAN** , bertempat tinggal di Jalan Panglima Soedirman, RT 6, RW 2, Desa Purwosari, Kecamatan Wonoasri, Kabupaten Madiun , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prijono, S.H., M.Hum., Advokat, beralamat di Jalan Durian Nomor 40, Purwosari , Kecamatan Wonoasri , Kabupaten Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Februari 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

**PT TANAMAS INDONESIA** , berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman No mor 75, Mejayan, Kota Caruban, Kabupaten Madiun, diwakili oleh Direktur Utama Perseroan , Christiawan Chandra, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joni Aries Bangun, S.H., M.M., M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Bapindo Plaza Citybank Tower , Lantai 24 , Jalan Jenderal Sudirman Kav. 54-55, Jakarta , Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2016; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Madiun pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 4 April 2014 telah mengadakan kesepakatan jual beli rumah tinggal yang berada di “Sherwood Residence ” Caruban, yaitu jual beli satu bangunan rumah tinggal yang terletak di Desa Mejayan, Kecamatan Mejayan, Kota Caruban, Kabupaten Madiun, dengan spesifikasi:  
Lokasi : Sherwood Residence;  
Nomor : 12;  
Tipe : Chrysant;  
Luas bangunan : ± 86 m<sup>2</sup>;  
Luas kavling tanah : ± 135 m<sup>2</sup>;  
Hal ini sesuai dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas kavling tanah Sherwood Residence Nomor C-05 012/PD-PI/099.2013. tanggal 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Sarjana Hukum, Notaris di Caruban;

2. Bahwa harga jual beli rumah tinggal tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp670.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh juta rupiah) dan harga jual beli dimaksud sudah termasuk biaya-biaya:
  - Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10%;
  - Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - Penyambungan daya listrik;
  - Penyambungan aliran air bersih;
3. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran harga jual beli kepada Tergugat secara angsur dengan rincian sebagai berikut:
  - Pada tanggal 26 Maret 2014;  
Pembayaran tanda jadi sebesar Rp5.000.000,00;
  - Pada tanggal 3 April 2014;  
Pembayaran uang muka sebesar Rp186.000.000,00;  
Pembayaran angsuran ke-1 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Mei 2014;  
Pembayaran angsuran ke-2 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Juni 2014;  
Pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Juli 2014;  
Pembayaran angsuran ke-4 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Agustus 2014;  
Pembayaran angsuran ke-5 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 September 2014;  
Pembayaran angsuran ke-6 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Oktober 2014;  
Pembayaran angsuran ke-7 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 November 2014;  
Pembayaran angsuran ke-8 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Desember 2014;  
Pembayaran angsuran ke-9 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Januari 2015;  
Pembayaran angsuran ke-10 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Februari 2015;  
Pembayaran angsuran ke-11 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 Maret 2015;  
Pembayaran angsuran ke-12 sebesar Rp4.757.000,00;
  - Pada tanggal 8 April 2015;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 8 Mei 2015;  
Pembayaran angsuran ke-14 sebesar Rp4.757.000,00;
- Pada tanggal 8 Juni 2015;  
Pembayaran angsuran ke-15 sebesar Rp4.757.000,00;
- Pada tanggal 8 Juli 2015;  
Pembayaran angsuran ke-16 sebesar Rp4.757.000,00;
- Pada tanggal 8 Agustus 2015;  
Pembayaran angsuran ke-17 sebesar Rp4.757.000,00.
- Pada tanggal 8 September 2015;  
Pembayaran angsuran ke-18 sebesar Rp4.757.000,00.
- Pada tanggal 8 Oktober 2015;  
Pembayaran angsuran ke-19 sebesar Rp4.757.000,00;
- Pada tanggal 08 November 2015;  
Pembayaran angsuran ke-20 sebesar Rp4.757.000,00;
- Pada tanggal 8 Desember 2015;  
Pembayaran angsuran ke-21 sebesar Rp4.757.000,00;
- Pada tanggal 24 Desember 2015;  
Pembayaran *upgrade* tanah dan bangunan sebesar Rp10.000.000,00;
- Pada tanggal 8 Januari 2016;  
Pembayaran angsuran ke-22 sebesar Rp4.757.000,00;  
Jumlah Rp305.654.000,00;

4. Bahwa Penggugat dapat melakukan pembelian rumah tinggal tersebut dikarenakan dibelikan oleh orang tuanya sehingga segala pembayaran angsuran kepada Tergugat telah dilakukan sesuai jadwal pembayaran;
5. Bahwa meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat hingga pada angsuran ke-22 pada tanggal 8 Januari 2016, yaitu Penggugat telah melaksanakan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp305.654.000,00 (tiga ratus lima juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah), akan tetapi rumah tinggal yang dijanjikan Tergugat belum juga dibangun apalagi diserahkan kepada Penggugat;
6. Bahwa yang lebih membuat Penggugat menjadi terkejut adalah adanya surat dari Tergugat tanggal 28 Januari 2016 Nomor 0579/FLOATING-KPR/CHRYSANT/XII/16. Perihal pemberitahuan *floating* angsuran KPR, yang inti surat meminta Penggugat untuk bulan April 2016 agar membayar angsuran sebesar Rp7.183.500,00 (tujuh juta seratus delapan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dari angsuran awal/semula sebesar Rp4.757.000,00 (empat juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu) tanpa perundingan dan musyawarah terlebih dahulu dengan Penggugat;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlangsungan hubungan hukum yang telah dibuat dengan Tergugat, karenanya Penggugat berusaha mempelajari dan memahami kembali apa-apa yang telah dibuat berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas kavling tanah Sherwood Residence Nomor C-05 012/PD-PI/099.2013 tanggal 4 April 2014, yang dilegalisasi dengan Nomor 40.04.IV/L/2014 pada tanggal 4 April 2014 oleh Hariyono Sarjana Hukum, Notaris di Caruban, dan ternyata Penggugat telah menyadari dan menginsyafi jika dalam perjanjian *a quo* telah mengandung cacat hukum dari sebab hak dan kewajiban para pihak sengaja dibuat tidak seimbang yaitu lebih banyak kewajiban yang harus dilakukan Penggugat dari pada hak yang semestinya dia terima;

8. Bahwa dari alasan-alasan di atas, telah terbukti jika Tergugat dalam Perjanjian *a quo* beriktikad buruk untuk sengaja merugikan Penggugat dan melawan Hukum sehingga konsekuensi dari hal tersebut sepatutnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas kavling tanah Sherwood Residence. Nomor C-05 012/PD-PI/099.2013 tanggal 4 April 2014, yang dilegalisasi dengan Nomor 40.04.IV/L/2014 pada tanggal 4 April 2014 oleh Hariyono Sarjana Hukum, Notaris di Caruban haruslah dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas kavling tanah Sherwood Residence Nomor C-05 012/PD-PI/099.2013 tanggal 4 April 2014, yang dilegalisasi dengan Nomor 40.04.IV/L/2014 pada tanggal 4 April 2014 oleh Hariyono, Sarjana Hukum, Notaris di Caruban sejak semula batal demi hukum, maka adalah wajar dan beralasan menurut hukum bilamana Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang pembayaran harga jual beli yang telah diberikan Penggugat berikut ganti rugi yang layak menurut hukum dengan rincian sebagai berikut:
  - Pengembalian uang harga jual beli tanah kavling Sherwood dari Penggugat sebesar Rp 305.654.000.00 (tiga ratus lima juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah);
  - Pembayaran uang ganti rugi materiil, karena nyata-nyata Penggugat telah dirugikan yang dapat diperhitungkan dengan bunga bank sebesar 2 % per bulan dari nilai Rp 305.654.000.00 (tiga ratus lima juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah), dihitung sejak bulan Oktober 2015 hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
  - Pembayaran uang ganti rugi immateriil, karena akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah dirugikan secara immateriil yang bila diperhitungkan dengan nilai uang tidak lebih dan tidak kurang dari nilai sebesar Rp500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah wajar dan beralasan menurut hukum bilamana

Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun terlebih dahulu dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Mejayan, Kecamatan

Mejayan, Kota Caruban, Kabupaten Madiun, dengan spesifikasi:

Lokasi : Sherwood Residence;

Nomor : 12;

Tipe : Chrysant;

Luas bangunan : ± 86 m<sup>2</sup>;

Luas kavling tanah : ± 135 m<sup>2</sup>;

Setempat dikenal dengan sebutan "Sherwood Residence" Caruban, berikut

2 (dua) buah Kantor yang berada di Ruko Caruban Indah, Nomor 18-19,

Jalan Panglima Sudirman, Kota Caruban, Kabupaten Madiun;

11. Bahwa Gugatan Penggugat inipun didasari atas alasan-alasan dan bukti yang sah, karenanya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun atas harta milik Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam posita ke-10 di atas;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas kavling tanah Sherwood Residence Nomor C-05 012/PD-PI/099.2013 tanggal 4 April 2014, yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dan dilegalisasi dengan Nomor 40.04.IV/L/2014 pada tanggal 4 April 2014 oleh Hariyono Sarjana Hukum, Notaris di Caruban adalah batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar pengembalian harga jual beli rumah tinggal kepada Penggugat berikut ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil seketika dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut:
  - Pengembalian uang harga jual beli dari Penggugat sebesar Rp305.654.000.00;
  - Pembayaran uang ganti rugi materiil, karena nyata-nyata Penggugat telah dirugikan yang dapat diperhitungkan dengan bunga bank sebesar 2% per bulan dari nilai Rp 305.654.000.00 (tiga ratus lima juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah), dihitung sejak bulan Oktober 2015 hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat Penggugat telah dirugikan secara immateriil yang bila

diperhitungkan dengan nilai uang tidak lebih dan tidak kurang dari nilai sebesar Rp500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah);

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vo orraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsidiar:

“Bilamana Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun di Madiun berpendapat lain, mohon adanya putusan yang seadil adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*)”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Gugatan Yang Diajukan Tergugat Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Atas Kavling Tanah Sherwood Residence No mor C-05 012/Pd-Pi/099.2013 Tanggal 4 April 2015 Yang Dilegalisasi Dengan Nomor 40.04.IV/L/2014 Tanggal 4 April 2014 Oleh Hariyono, S.H., Notaris Di Caruban, Bukti T-1 *juncto* Ketentuan Pasal 1320 *juncto* 1338 *juncto* 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata:
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan Tergugat adalah mengenai dan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas kavling tanah Sherwood Residence No mor C-05 012/PD-PI/099.2013 tanggal 4 April 2015 yang dilegalisasi dengan No mor 40.04.IV/L/2014 tanggal 4 April 2014 oleh Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, bukti T-1, sebagaimana yang ditegaskan Penggugat dalam dalil dalil gugatannya (*vide* butir 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 dan 9 posita gugatan serta butir 4, 5 petitum gugatan);
  - b. Bahwa Pasal 13 butir 2 (mengenai penyelesaian perselisihan) bukti T-1 menyatakan:  
“Jika tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, perselisihan ini akan diajukan pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Surabaya dalam Bahasa Indonesia dan para pihak dengan ini sepakat dan mentaati/ mematuhi peraturan peraturan dan setiap keputusan dari BANI karena keputusan tersebut merupakan keputusan terakhir yang mengikat para pihak”;
  - c. Bahwa Pasal 1320 *juncto* 1338 *juncto* 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata antara lain menyatakan suatu perjanjian sah dengan adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri dan kesepakatan tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, serta mengikat hal hal yang diatur dalam perjanjian dan hal hal yang diharuskan

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

d. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *juncto* 1338 *juncto* 1339 Kitab Undang  
putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata, bukti T-1 (termasuk ketentuan Pasal 13 butir 2

bukti T-1 mengenai kesepakatan Penggugat dan Tergugat untuk memilih  
Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Surabaya untuk penyelesaian  
perselisihan hukum Penggugat dan Tergugat) adalah kesepakatan yang  
mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak *cq*

Penggugat dan Tergugat;

- e. Bahwa dengan demikian perselisihan hukum Penggugat dan Tergugat ini  
harus diselesaikan sesuai dengan pilihan forum yang telah disepakati para  
pihak yaitu melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Surabaya;
- f. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tidak

2. Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Tidak Berwenang Memeriksa Dan  
Mengadili Gugatan Yang Diajukan Tergugat Berdasarkan Pasal 3 Dan Pasal 11  
ayat (1) Dan (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan  
Alternatif Penyelesaian Sengketa (disingkat "Undang Undang Arbitrase");

- a. Bahwa Pasal 3 Undang Undang Arbitrase antara lain menyatakan bahwa  
pengadilan negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak  
yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase;

- b. Bahwa Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang Undang Arbitrase selanjutnya  
menegaskan bahwa adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan  
hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda  
pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.

Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam  
suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase;

- c. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Tergugat dalam butir 1 di atas, para  
pihak *cq* Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri untuk  
memilih Badan Arbitrase Nasional Indonesia di Surabaya sebagai forum  
penyelesaian perselisihan para pihak;

- d. Bahwa dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 11  
ayat (1) dan (2) Undang Undang Arbitrase, Pengadilan Negeri Kabupaten  
Madiun tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan  
wajib menolak dan tidak akan campur tangan didalam suatu penyelesaian  
sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase;

3. Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Tidak Berwenang Memeriksa Dan  
Mengadili Gugatan Yang Diajukan Tergugat Berdasarkan Yurisprudensi  
Mahkamah Agung *cq* Putusan Mahkamah Agung No mor 455 K/Sip/1982  
Tanggal 27 Januari 1983 *juncto* Putusan Mahkamah Agung No mor 794  
K/Sip/1 Tanggal 27 Januari 1983 *juncto* Putusan Mahkamah Agung No mor  
3179 K/Pdt/1984 Tanggal 4 Mei 1988 *juncto* Putusan Mahkamah Agung  
Nomor 2924 K/Sip/1981 Tanggal 8 Februari 1982 *juncto* Putusan

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/Pdt/1995 Tanggal 27 September 1996;

a. Bahwa yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

menyatakan sebagai berikut:

(i) Putusan Mahkamah Agung Nomor 455 K/Sip/1982 tanggal 27 Januari 1983:

"Dalam Polis Kecelakaan Pribadi No mor 210/PA/20.318 tanggal 10

Agustus 1978 dicantumkan bahwa "pertikaian berkenaan dengan polis

ini, diselesaikan dalam tingkat tertinggi di Jakarta oleh 3 orang juru

pemisah (arbitrase)";

Meskipun hal ini tidak diajukan oleh pihak Tergugat namun berdasarkan

Pasal 134 RIB Hakim berwenang untuk menambahkan pertimbangan dan

alasan hukum secara jabatan. Dengan demikian Pengadilan Negeri tidak

berwenang memeriksa mengadili perkara ini. Pasal 3 Undang U ndang

Nomor 14/1970 (khusus memori penjelasan). Pasal 134 RIB *juncto* Pasal

377 RIB *juncto* Pasal 615 dan seterusnya RV";

(ii) Putusan Mahkamah Agung Nomor 794 K/Sip/1 tanggal 27 Januari 1983:

"Terlepas dari alasan kasasi, Putusan Pengadilan Tinggi/Pengadilan

Negeri harus dibatalkan dengan alasan Mahkamah Agung sendiri karena

Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum";

"Dalam *Policy* 49/00137/08 tanggal 10 Agustus 1978 di bawah bagian

tentang *Conditions* telah diuraikan bahwa "*all differences arising out of*

*this policy shall be referred to the decision of an arbitrator to be appointed*

*in writing by the parties*". (Terjemahannya: "segala perbedaan yang timbul

dari Polis ini akan diselesaikan oleh keputusan seorang arbiter yang akan

ditunjuk secara tertulis oleh para pihak);

Dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa

dan mengadili perkara ini, sesuai Pasal 3 Undang Undang Nomor

14/1970 khususnya memori penjelasan pasal tersebut";

(iii) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3179 K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988:

Kewenangan Pengadilan memeriksa perkara dalam hal klausula

arbitrase; Dalam hal ada klausula arbitrase, Pengadilan tidak berwenang

memeriksa dan mengadili gugatan, dalam konvensi maupun rekonsensi";

"Melepaskan *clause* arbitrase harus dilakukan secara tegas dan

dengan suatu persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Pasal 377 RIB *juncto* Pasal 615 dan seterusnya RV";

(iv) Putusan Mahkamah Agung No mor 2924 K/Sip/1981 tanggal 8 Februari

1982:

"Keberatan Pemohon yang menyatakan bahwa ketentuan mengenai

dewan arbitrase disebutkan dalam *Basic Agreement for Joint Venture*

telah mengikat para pihak sebagai undang-undang (Pasal 1338 BW, dan

karenanya putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Pasal 615

R.V. dibenarkan";

"Mahkamah Agung membatalkan putusan *Judex Facti* dan menyatakan

bahwa Pengadilan Negeri tidak berkuasa mengadili perkara itu. Pasal

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017

#### 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)

Halaman 8



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(y) Putusan Mahkamah Agung No.117/1983 tanggal 1 Oktober 1983:

putusan.mahkamahagung.go.id

- ..... dari segi kompetensi absolut pun Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa mengadili perkara ini, karena dalam Pasal 5 dari Perjanjian Sewa tanggal 15 Juni 1976 disebutkan bahwa dalam hal tidak tercapainya kesepakatan ganti rugi masalahnya akan diajukan kepada seorang arbiter“;
- (vi) Putusan Mahkamah Nomor 3190 K/Pdt/1995, tanggal 27 September 1996 "..... bahwa *in casu* Pengadilan Negeri yang telah memeriksa dan mengadili perkara ini merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 615 R.V . dan Pasal 134 HIR sebab dengan adanya klausula arbitrase tersebut, Pengadilan Negeri secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan tersebut“;
- b. Bahwa yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung dalam butir a di atas pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perselisihan perdata apabila terdapat klausul arbitrase dalam perjanjian yang telah mengikat dan disepakati para pihak;
- c. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Tergugat dalam butir 1 di atas, para pihak *cq* Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu klausul arbitrase untuk memilih Badan Arbitrase Nasional Indonesia di Surabaya sebagai forum penyelesaian perselisihan para pihak (vide Pasal 13 butir 2 bukti T-1);
- d. Bahwa dengan demikian, berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI di atas, maka Pengadilan Negeri Kabupaten tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena para pihak telah menyepakati klausul arbitrase dalam bukti T-1;
4. Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Gugatan Yang Diajukan Tergugat Berdasarkan Doktrin Hukum Atau Pendapat Para Ahli Hukum;
- a. Bahwa doktrin-doktrin hukum dari para ahli-ahli hukum menyatakan sebagai berikut:
- (i) Pendapat Setiawan pada halaman 8 buku "Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata" (Bandung: 1992): "Adanya kesepakatan/perjanjian menyerahkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase menyebabkan Pengadilan tidak berwenang lagi (*onbenvoed*) memeriksa mengadili perkara mereka“;
- (ii) Pendapat Prof. Sudargo Gautama pada halaman 15-16 buku "Aneka Hukum Arbitrase" (Bandung: 1996): "Bahwa jika ada klausula arbitrase maka Pengadilan tidak dapat memeriksa perkara bersangkutan. Dalam instansi pertama Pengadilan harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa tersebut dan menyerahkan kepada arbitrase. Oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa pengadilan di Indonesia umumnya pada

waktu sekarang ini dihormati klausula arbitrase. Jika terdapat klausula arbitrase ini maka Pengadilan Negeri akan menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara bersangkutan. Sikap demikian adalah sesuai dengan Konvensi New York 1958 yang berlaku di Indonesia sejak Keppres 1981 Nomor 34 (Pasal II ayat (3))";

- (iii) Pendapat Stephen M. Schwebel pada halaman 606-607 buku "*International Arbitration: Three Salient Problems*", dalam 17 *Fordhann International Law Journal* 599 (1994):

".....Where a dispute arises concerning the main contract, the arbitration clause continues to be valid and binding even if the main contract is void";  
Terjemahannya:

"Dimana suatu sengketa timbul menyangkut perjanjian utama, klausula

arbitrase terus mengikat dan sah, bahkan dalam hal perjanjian utama batal ..."

- b. Bahwa doktrin-doktrin dari para ahli pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perselisihan perdata apabila terdapat klausul arbitrase dalam perjanjian yang telah mengikat dan disepakati para pihak;
- c. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Tergugat dalam butir 1 di atas, para pihak *cq* Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu klausul arbitrase untuk memilih Badan Arbitrase Nasional Indonesia di Surabaya sebagai forum penyelesaian perselisihan para pihak (vide Pasal 13 butir 2 bukti T-1);
- d. Bahwa dengan demikian, berdasarkan doktrin -doktrin para ahli hukum diatas, maka Pengadilan Negeri Kabupaten tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena para pihak telah menyepakati klausul arbitrase dalam bukti T-1;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum positif *cq* Undang Undang Arbitrase, yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI, doktrin hukum atau pendapat para ahli hukum sebagaimana yang telah didalilkan Tergugat dalam butir 1-4 di atas, Pengadilan Negeri *cq* Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perselisihan apabila para pihak *cq* Penggugat dan Tergugat dalam perselisihan tersebut telah sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian *cq* bukti T-1 untuk menyelesaikannya perselisihan melalui arbitrase *cq* Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Surabaya;
6. Bahwa dengan demikian, adalah menurut hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeljik verklaard*) karena para pihak telah memilih

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Surabaya;

7. Bahwa selanjutnya Tergugat mencadangkan ( *reserver*) hak-haknya untuk mengajukan eksepsi lainnya dan jawaban dalam pokok perkara setelah Majelis Hakim terlebih dahulu mengucapkan putusan sela mengenai eksepsi kewenangan absolut sebagaimana yang ditentukan dalam butir U halaman 71 Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Edisi 2007, penerbit Mahkamah Agung RI, 2009 mengenai Tangkisan/Eksepsi yang menyatakan “tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputus dengan putusan sela (Pasal 136 HIR);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun telah memberikan Putusan Sela Nomor 3/Pdt.G/2016/PN Mjy. tanggal 28 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tidak berwenang mengadili perkara ini
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara se jumlah Rp498.500.00 (empat ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tersebut telah di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 540/PDT/2016/PT SBY . tanggal 3 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Februari 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 April 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.G/2016/PN Mjy. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun , permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 April 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 28 April 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan dibatalkan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No mor 540/PDT/PT SBY. tanggal 3 Oktober 2016 adalah sebagai putusan yang pertimbangan hukumnya kurang cukup (*onvoldoende gemotiverd*) dan harus dibatalkan;
2. Bahwa terlepas dari keberatan-keberatan di atas kendatipu n *Judex Fa cti* putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang dimohonkan kasasi yang telah mengambil alih pertimbangan-pertimbanga n Pengadilan Negeri Kab upaten Madiun, namun Pemohon Kasasi melihat pertimbangan-pertimbangan hukum yang tidak selaras dan sungguh di luar dari rasa keadilan dan kepatutan, sehingga pertimbangan yang demikian haruslah diperbaiki oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dan selanjutnya mengambil alih segala pertimbangan tersebut di atas;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 26 April 2017 dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Surabaya sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum) karena *Judex facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam meutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

- Bahwa oleh karena adanya perjanjian antara Tergugat dan Penggugat dibuat dengan klausul arbitrase yang mencakup segala perselisihan yang timbul yaitu disebutkan pada Pasal 13 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Atas Kavling Tanah Sherwood Resid ence tanggal 4 April 2014 Nomor 40.04.IV/2014 yang dibuat Tergugat dan Penggugat adalah mencakup segala perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul antara Tergugat dan Penggugat yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah para pihak telah memilih penyelesaian melalui arbitrase:
- Bahwa ternyata perkara *a quo* untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat harus diajukan kepada arbitrase sehingga Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya;

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersifat mengulang dari yang telah diajukan di dalam persidangan *Judex Facti* dan alasan-alasan selain dan selebihnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ROSY ANGRIAWAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **ROSY ANGRIAWAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2133 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hakim anggota sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M..  
ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum.

### Biaya-biaya:

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: <u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001