



**PENERAPAN ARBITRASE DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA PERDATA ANTARA PT. SEA WORLD INDONESIA
DENGAN PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL
(Studi Putusan No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN. Jkt.Utr jo. No. 425B/Pdt.Sus-Arbt/2016)**

TESIS

FARDO SHAUMEDICK

1520922083

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
2018**



**PENERAPAN ARBITRASE DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA PERDATA ANTARA PT. SEA WORLD INDONESIA
DENGAN PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL
(Studi Putusan No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN. Jkt.Utr jo. No. 425B/Pdt.Sus-Arbt/2016)**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum**

FARDO SHAUMEDICK

1520922083

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
2018**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan secara benar.

Nama : Fardo Shaumedick

NRP : 1520922083

Tanggal : 10 Februari 2018

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 10 Februari 2018

Yang Menyatakan,



Fardo Shaumedick

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fardo Shaumedick
NRP : 1520922083
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Penerapan Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol. (Studi Putusan No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN. Jkt.Utr jo. No. 425B/Pdt.Sus-Arbt/2016)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti ini Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 10 Februari 2018

Yang menyatakan,



Fardo Shaumedick

PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh :

Nama : Fardo Shaumedick
NRP : 1520922083
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis : Penerapan Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol. (Studi Putusan No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN. Jkt.Utr jo. No. 425B/Pdt.Sus-Arbt/2016)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.



Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N
Ketua Penguji



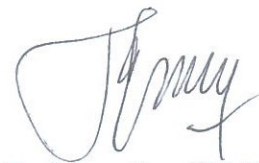
Dr. Dra. Hj. Laily Washliaty, SH., M.Hum
Penguji I / Pembimbing I



Dr. Arrisman, SH., MH
Penguji / Pembimbing II



Dr. Desy Yaw Tarina, SH., MH
Dekan



Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N
Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 10 Februari 2018

**PENERAPAN ARBITRASE DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA PERDATA ANTARA PT. SEA WORLD INDONESIA
DENGAN PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL
(Studi Putusan No. 305/Pdt.G/BANI/2014/PN. Jkt.Utr jo. No. 425B/Pdt.Sus-Arbit/2016)**

**FARDO SHAUMEDICK
ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan Untuk menjelaskan dan mendeskripsikan tentang penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol dalam Studi Putusan Nomor: 305/Pdt.G/BANI/2014/ PN.Jkt.Utr.Jo.425 B/ Pdt.Sus-Arbit/2016. Teori Sistem Hukum, yang dikemukakan oleh Freidman. Menurutnya ada tiga elemen dalam sistem hukum yakni *structure*, *substance* dan *legal culture*. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskripsi analitis, yaitu semua data yang dikaji untuk memperoleh hasil. Hasil penelitian ini dirumuskan bahwa Penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata anantara PT Sea Worl Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol telah dilakukan dengan cara melalui arbitrase yang sudah disepakati oleh para pihak melalui klausula arbitrase. Ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, mengenai syarat arbitrase. Dalam hal sengketa perjanjian BOT para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia). Meski telah menerapkan mediasi-arbitrase namun para pihak masih memiliki perbedaan pedoman yang berkaitan dengan perjanjian *Built of Transfer* (BOT) sehingga menimbulkan permasalahan yang tidak dapat diselesaikan melalui penerapan mediasi dalam perkara sengketa tersebut. Faktor yang menjadi penyebab sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol disebabkan oleh adanya perbedaan pedoman oleh masing-masing pihak menimbulkan masalah dalam perjanjian BOT. PT. Pembangunan Jaya Ancol beranggapan bahwa pada Pasal 8 ayat 5 dalam Perjanjian antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan Sea World menganggap bahwa pada saat perjanjian berakhir, PT. Sea World Indonesia menyerahkan kembali tanah beserta bangunan proyek kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, termasuk sarana penunjang dan hak pengelolaannya. Sedangkan pedoman yang dijadikan Sea World Indonesia adalah Pasal 8 Ayat 6 yang menyatakan PT. Sea World Indonesia, memiliki opsi memperpanjang masa pengelolaan selama maksimal 20 tahun lagi, dan harus memberitahukan secara tertulis kepada Jaya Ancol selambat-lambatnya 1 tahun masa perjanjian berakhir. Solusi yang diputuskan dalam penyelesaian sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol adalah PT. Sea World berkewajiban untuk menyerahkan bangunan beserta aset yang dimiliki kepada PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk karena perjanjian telah berakhir sesuai kesepakatan yang ada dalam perjanjian dan PT. Sea World tidak memiliki hak lagi untuk menguasai bangunan dan aset yang dimiliki semula. Bangunan dan seluruh aset seharusnya menjadi milik PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, dan seandainya perjanjian tersebut akan diperpanjang lagi harus ada kesepakatan dari kedua belah pihak. Hal ini didasarkan bahwa hasil putusan Mahkamah Agung tentang sengketa antara PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT. Sea World Indonesia.

Kata kunci : Penerapan mediasi

**IMPLEMENTATION OF ARBITRATION IN SETTLEMENT DISCUSSION OF
PERFORMING BETWEEN PT. SEA WORLD INDONESIA WITH
PT. ANCOL JAYA DEVELOPMENT**

**(Study Decree No. 305 / Pdt.G / BANI / 2014 / PN.Jkt.Utr jo.
No. 425B / Pdt.Sus-Arbt / 2016)**

FARDO SHAUMEDICK

ABSTRACT

This study was conducted to explain and describe the application of mediation in the settlement of civil disputes between PT Sea World Indonesia and PT Pembangunan Jaya Ancol in Decision Study Number: 305 / Pdt.G / BANI / 2014 / PN.Jkt.Utr.Jo.425 B / Pdt.Sus-Arbt / 2016. The Theory of the Legal System, proposed by Freidman. According to him there are three elements in the legal system namely structure, substance and legal culture. The research method used is analytical description research, that is all the data studied to get the result. The results of this study formulated that the application of mediation in the settlement of civil disputes between PT Sea Worl Indonesia and PT Pembangunan Jaya Ancol has been made through arbitration agreed by the parties through the arbitration clause. The provisions of Article 9 paragraph (1) of Law Number 30 Year 1999, regarding the terms of arbitration. In the case of a BOT contract dispute the parties agree to settle the dispute through BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia). Although the arbitration has been implemented but the parties still have different guidelines relating to the Built of Transfer (BOT) agreement, it creates problems that can not be resolved through the application of mediation in the dispute case. Factors causing civil disputes between PT Sea World Indonesia and PT Pembangunan Jaya Ancol are caused by differences in guidelines by each party causing problems in the BOT agreement. PT. Pembangunan Jaya Ancol considers that in Article 8 paragraph 5 in the Agreement between PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk and Sea World consider that upon termination of the agreement, PT. Sea World Indonesia handed back the land along with the project building to PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, including supporting facilities and management rights. Whereas the guidelines made by Sea World Indonesia is Article 8 Paragraph 6 which states PT. Sea World Indonesia, has the option to extend the management period for a maximum of 20 years, and must notify Jaya Ancol in writing within 1 (one) year of the agreement period. The solution decided in the settlement of civil disputes between PT Sea World Indonesia and PT Pembangunan Jaya Ancol is PT. Sea World is obliged to deliver the buildings and assets owned to PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk because the agreement has expired according to the agreement in the agreement and PT. Sea World has no right to control the building and its original assets. Building and all assets should belong to PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk, and if the agreement will be extended again there must be agreement from both parties. It is based on the decision of the Supreme Court on the dispute between PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk and PT. Sea World Indonesia.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Tuhan Yang Maha Kuasa pemilik semesta alam, yang telah memberikan petunjuk dan karunianya kepada penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi serta melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Pada kesempatan yang baik ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah banyak memberikan bantuan baik dalam penulisan tesis ini, khususnya kepada :

1. Yth. Rektor UPN Veteran Jakarta, Prof. Dr. IR. Eddy Siradj, M.Sc, Eng.
2. Yth. Wakil Rektor I, Prof. Dr. Moeljadi, SE.,SU.,M.Sc
3. Yth. Wakil Rektor II, Dr. Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA
4. Yth. Wakil Rektor III, Dr. Ir. Halim Mahfud, M.Sc
5. Yth. Dekan Fakultas Hukum, Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH.,MH
6. Yth. Ketua Program Magister Hukum, Ibu Dr. Erni Agustina, SH.,Sp.N
7. Yth. Dr. Dra. Hj. Laily Washliaty, SH.,M.Hum, selaku Pembimbing I
8. Yth. Bapak Dr. Arisman, SH.,MH, selaku Pembimbing II.

Penulis menyadari, bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan masih perlu untuk disempurnakan. Untuk itu saran dan kritik untuk perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan.

Akhirnya penulis berharap, semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 10 Februari 2018

Penulis,

Fardo Shaumedick

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang Masalah	1
I.2. Rumusan Masalah	12
I.3. Tujuan Penelitian	13
I.4. Manfaat Penelitian	13
I.5. Kerangka Teoritis	13
I.6. Kerangka Konseptual	23
I.7. Metode Penelitian	23
I.7. Sistematika Penulisan	25
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	27
II.1 Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian	27
II.2 Tinjauan Umum Tentang Build Operate and Transfer (BOT)	34
II.3 BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia)	39
II.4 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa	41
II.5 Tinjauan Umum Tentang Arbitrase	47
BAB III : METODE PENELITIAN	58
III.1 Jenis Penelitian	58
III.2 Tipe Penelitian	61
III.3 Data dan Sumber Data	61
III.4 Pengumpulan Data	62
III.5 Analisa Data	63
BAB IV : HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN SENGKETA PERDATA ANTARA PT. SEA WORLD INDONESIA DENGAN PT. PEMBANGUNAN JAYA ANCOL	64
IV.1 Gambaran Umum	64
IV.2 Masalah Yang Timbul Dalam Perjanjian BOT antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol	66
IV.3 Analisa Putusan Hukum Dalam Sengketa Perdata Antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol	69
IV.4 Dasar Permohonan Pembatalan Putusan No. 513/IV/ARB-BANI/2013	73

IV.5	Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Membatalkan Putusan No. 513/IV/ARB-BANI/2013 -----	84
IV.6	Akibat Hukum Dengan Dibatalkannya Putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia No. 513/IV/ARB-BANI/2013 -----	94
IV.7	Analisis Putusan Hukum dalam Sengketa Perdata antara PT. Sea World Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol -----	99
BAB V	: PENUTUP -----	118
V.1	Kesimpulan -----	118
V.2	Saran -----	119

DAFTAR PUSTAKA
RIWAYAT HIDUP