



**P U T U S A N**

**Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Amlapura yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**FRANK JOSEPH GIESBERT VAN KESSEL**, jenis kelamin laki-laki, lahir di Eindhoven pada tanggal 21 Oktober 1947, Kewarganegaraan Belanda, beralamat di Beatrixweg 45582 JT Waalre Netherlands, alamat di Indonesia: Jalan Gedong Sari Komplek Teluk Benoa View, Kavling K, Mumbul, Nusa Dua, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yan Pieter Simatupang, S.H., Advokat pada kantor Advokat Yan Pieter Simatupang & Partners, yang beralamat di Jalan Mekar 2 Blok C VII No. 6, Kepaon, Pemogan, Denpasar Selatan, Provinsi Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 14 Desember 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan

**DESAK NYOMAN KARMINI**, jenis kelamin perempuan, lahir di Lombok pada tanggal 14 Desember 1971, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Tukad Unda VIII No. 2 Kertasari, Panjer, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MF Elysabeth RG, S.H., Advokat pada Kantor Law Office MF Elysabeth RG & Partners, yang beralamat di Jalan Raya Tunon, Perum Grahala Sri Gading Blik II/7, Buduk, Mengwi, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 28 Desember 2021, sebagai **Tergugat**;

*Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGASEM,

berkedudukan di Jalan Sudirman, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Ambarajaya, A.Ptnh., M.H., Florentina Rosalin Kusumarini, S.H., I Gede Hermanta, S.H., I Made Bimarta, para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 10 Desember 2021, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 25 November 2021 dalam Register Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Saham Mayoritas sekaligus bertindak sebagai Direktur dan Tergugat adalah Pemegang Saham Minoritas sekaligus bertindak sebagai Direktur Utama pada Perseroan PT. Bali Realtor yang berkedudukan di Kabupaten Badung, sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. BALI REALTOR" Nomor 5 tertanggal 02 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Eka Koreati, SH., di Kabupaten Badung;
2. Bahwa PT. Bali Realtor adalah merupakan Perusahaan Penanaman Modal Asing yang bergerak di bidang Jasa Konsultasi Manajemen di bidang Properti berdasarkan Surat Persetujuan Penanaman Modal Asing Nomor: 1286/I/PM/2005, tertanggal 21-11-2005 (dua puluh satu Nopember dua ribu lima) yang dikeluarkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal Jakarta, untuk selanjutnya dalam gugatan ini akan di sebut sebagai Perseroan;
3. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan Penggugat duduk sebagai Pengurus di perseroan sebagai Direktur sedangkan Tergugat sebagai Direktur Utama, disamping beberapa pengurus lainnya;

*Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 24 -11-2010, Perseroan telah membeli beberapa bidang tanah Hak Milik sebagai Harta Benda/Asset Perseroan yang terdaftar atau diatas namakan oleh nama Tergugat, antara lain sebagai berikut:
  - 4.1. Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008 tanggal 14-07-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM nomor : 465/Desa Purwakerthi;
  - 4.2. Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008 tanggal 29-05-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 466/Desa Purwakerthi;
  - 4.3. Sebidang tanah hak milik dengan luas 326 M2 (Tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 467/Desa Purwakerthi;
  - 4.4. Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 468/Desa Purwakerthi;
  - 4.5. Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 469/Desa Purwakerthi;
  - 4.6. Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor:

*Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

167/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 470/Desa Purwakerthi;

4.7. Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 471/Desa Purwakerthi;

4.8. Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 472/Desa Purwakerthi;

Sehingga total luas seluruh tanah dengan 8 (Delapan) Sertifikat Hak Milik tersebut adalah: 1858 M2 (Seribu delapan ratus lima puluh delapan meter persegi), untuk selanjutnya akan disebut juga sebagai tanah obyek sengketa;

5. Bahwa pembelian tanah obyek sengketa tersebut dilakukan secara bersamaan/sekaligus dengan menggunakan uang/dana perseroan yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Karangasem atas nama: I WAYAN ROBED, SH pada tanggal 24-11-2010 serta seluruh Sertifikat sampai atas tanah sengketa sampai dengan saat ini berada dalam penguasaan Tergugat;
6. Bahwa kemudian atas persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham perseroan, maka diatas tanah obyek sengketa telah di bangun 1(satu) unit penginapan yang lebih dikenal dengan nama: "VILLA MIMPI" yang mana penginapan ini dibangun dengan tujuan untuk disewakan kepada tamu-tamu yang menginap baik tamu lokal (dalam negeri) maupun tamu-tamu dari mancanegara;
7. Bahwa selama kurun waktu berjalan, pengelolaan Villa Mimpi diatur oleh jasa Manajemen Villa dibawah pengawasan Tergugat selaku Direktur Utama Perseroan dan secara berkala Tergugat akan memberikan Laporan tingkat hunian Villa, laporan Keuangan, Laporan Karyawan dan hal-hal terkait lainnya kepada Penggugat dan juga pengurus persero lainnya baik pertelepon, email, surat dan bentuk komunikasi lainnya;

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp

#### 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

8. Bahwa Penggugat juga beberapa pengurus persero lainnya yang berkewarganegaraan Belanda selama ini secara berkala selalu berkunjung dan tinggal beberapa waktu di Bali untuk turut mengelola, memantau dan melihat langsung aktivitas perusahaan PT. Bali Realtor dan semua bisa dikontrol dan berjalan dengan baik;
9. Bahwa kemudian sejak awal tahun 2020, Tergugat mulai lalai menyampaikan laporan kegiatan serta laporan keuangan perseroan termasuk laporan mengenai hunian pada Villa Mimpi, setiap kali Penggugat menanyakan per telepon atau email, Penggugat selalu menyatakan Sibuk sekali sehingga tidak bisa memberikan laporan secara berkala dan selalu menyatakan bahwa Villa Mimpi hampir tidak beroperasi lagi akibat Pandemi Corona -19 yang melanda hampir seluruh belahan dunia dan berdampak sangat buruk pada seluruh sektor perekonomian di Bali khususnya bidang Pariwisata yang kondisinya benar-benar “mati suri”;
10. Bahwa Penggugat sangat memaklumi dampak wabah kondisi Pandemi Corona-19 ini dan karena Pandemi ini pula yang mengakibatkan Penggugat dan beberapa pengurus perseroan lainnya yang berkewarganegaraan asing tidak bisa berkunjung sampai dengan saat ini, sehingga Penggugat tidak bisa memantau langsung kondisi perseroan termasuk aktivitas pada Villa Mimpi selain hanya mengandalkan laporan dari manajemen Villa dan juga laporan berkala dari Tergugat;
11. Bahwa pada awal tahun 2021, Penggugat sangat terkejut mendapat informasi dari Manajemen Villa bahwasannya Tergugat beberapa kali datang ke Villa Mimpi dengan membawa beberapa Calon Pembeli dan menyatakan kepada Manajemen serta Karyawan yang bekerja di Villa Mimpi bahwa Villa Mimpi akan dijual karena tidak bisa diharapkan bisa disewakan kepada tamu-tamu yang akan menginap dan juga hasil penjualan akan diperuntukkan untuk membayar segala biaya dan hutang-hutang perseroan yang sudah membengkak selama ini, sehingga manajemen serta karyawan menanyakan kebenaran fakta ini kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan bahwa Perseroan tidak pernah ada rencana untuk mengalihkan atau Menjual Villa Mimpi tersebut;
12. Bahwa kemudian Penggugat menghubungi Tergugat serta menanyakan kebenaran kabar tersebut akan tetapi Tergugat membantah dan menyatakan tidak pernah berniat menjual Villa Mimpi dan atau membawa calon pembeli untuk menawarkan Villa Mimpi tersebut, Penggugat hanya

*Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan bahwa Villa Mimpi tidak bisa beroperasi lagi, karyawan dirumahkan karena tidak ada tamu akibat Pandemi Corona-19, bahkan Kawasan AMED (sebagai Kawasan Pariwisata terkenal di Karangasem) tempat dimana Villa Mimpi berada sudah dalam keadaan “Mati Suri” dan pada saat itu Penggugat sangat mempercayai semua laporan yang disampaikan oleh Tergugat, akan tetapi kecurigaan kuat muncul setelah Penggugat minta kepada Tergugat agar menunjukkan seluruh Sertifikat Tanah obyek sengketa atas Villa Mimpi dan minta agar Tergugat menyimpannya di tempat Penitipan pada Bank agar lebih aman, akan tetapi Tergugat selalu mencari alasan kalau Tergugat sedang sibuk serta meminta Penggugat tenang saja karena seluruh Sertifikat tanah sengketa aman tersimpan di dalam penguasaannya;

13. Bahwa kemudian awal Oktober 2021, Penggugat mendapat laporan kembali dari pihak manajemen dan Karyawan yang bekerja di Villa Mimpi bahwa sesungguhnya Villa Mimpi sudah dijual oleh Penggugat kepada orang lain dan karyawan mempertanyakan kelangsungan pekerjaan mereka bagaimana, tentu saja hal ini sangat mengejutkan Penggugat karena Tergugat selalu mengatakan tidak akan menjual Villa Mimpi tersebut, Ketika hal ini ditanyakan Kembali oleh Penggugat kepada Tergugat serta agar memperlihatkan seluruh sertifikat tanah obyek sengketa, Tergugat tidak pernah bisa menunjukkannya serta seiring waktu Tergugat sudah jarang membalas email, telepon, *Whatssap* yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
14. Bahwa fakta ini memberikan kecurigaan yang cukup kuat pada Penggugat kalau Tergugat sudah menjual tanah sengketa (Villa Mimpi) milik perseroan kepada pihak lain, karena memang seluruh sertifikat hak milik atas tanah sengketa milik perseroan masih terdaftar atas nama Tergugat, sehingga hal ini sangat memungkinkan bisa dilakukan oleh Tergugat tanpa persetujuan dan atau ijin dari Rapat Umum Pemegang Saham perseroan, sehingga hal ini telah membawa kerugian yang cukup besar kepada Penggugat selaku Pemegang Saham Mayoritas dalam perseroan dan juga pengurus perseroan lainnya yang tidak mengetahui penjualan tersebut;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 11 huruf b Anggaran Dasar Perseroan telah dijelaskan bahwa setiap tindakan Direksi untuk: Menjual atau Melepas setiap harta kekayaan perseroan diluar kegiatan usaha yang wajar atau seluruh atau Sebagian besar harta kekayaan perseroan, harus dilakukan dengan persetujuan Rapat Pemegang Saham, kemudian dalam point 4

*Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*

#### Disclaimer

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



(empat) juga dijelaskan bahwa untuk segala perbuatan hukum mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan hutang seluruh atau lebih dari  $\frac{1}{2}$  (satu per dua) nilai buku seluruh harta kekayaan perseroan...dst haruslah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham yang dihadiri atau diwakili Para pemegang Saham yang memiliki paling sedikit  $\frac{3}{4}$  bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat dan bahkan dalam point 5 (lima) diterangkan bahwa perbuatan tersebut wajib pula diumumkan dalam 2 (dua) Surat Kabar Harian berbahasa Indonesia yang ditempatkan kedudukan perseroan paling lambat 30 (tiga) puluh hari terhitung dilakukannya perbuatan hukum tersebut;

16. Bahwa tindakan Tergugat yang telah mengalihkan atau menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain tanpa mengindahkan seluruh aturan dan ketentuan yang sudah diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan (sebagaimana telah diterangkan oleh Penggugat dalam point 15 gugatan diatas) telah menjadi bukti serta alasan yang cukup secara hukum untuk Majelis Hakim membatalkan seluruh jual-beli atau bentuk perbuatan hukum lainnya yang sifatnya mengalihkan hak kepemilikan tanah obyek sengketa milik perseroan kepada pihak lain tanpa persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dan pengurus perseroan PT. Bali Realtor lainnya, sehingga hal ini pun berlaku pula kepada pihak yang membeli atau menerima pengalihan hak atas tanah obyek sengketa ini dari Tergugat, maka patut dihukum untuk mengembalikan dalam keadaan semula obyek tanah sengketa berikut kepemilikannya kepada PT. Bali Realtor;
17. Bahwa disamping pembatalan jual-beli atau perbuatan hukum pengalihan Hak atas tanah obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat ini adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut: " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
18. Bahwa unsur perbuatan melawan hukum menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat, tidak terbatas hanya melanggar peraturan saja akan tetapi mencakup pelanggaran kepada Keputusan, kehati-hatian dan kesusilaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan benda orang lain. Menurut Ahli hukum Perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan, unsur kesalahan dimaksud adalah yang dilakukan dengan kesengajaan dan karena kurang hati-hati dan kealpaan akan tetapi memiliki pertanggungjawaban yang sama yaitu mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkan akibat kesalahan tersebut. Sedangkan terkait dengan Kerugian yang timbul dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) bentuk yaitu Kerugian Materil yaitu Kerugian yang nyata di derita akibat perbuatan melawan hukum tersebut dan kerugian Immateril sebagai dampak psikologis yang ikut timbul sebagai efek samping dari perbuatan melawan hukum tersebut;

Bahwa dikaitkan dengan perbuatan Tergugat yang telah mengalihkan atau menjual tanah sengketa yang merupakan harta kekayaan/asset dari perseroan PT. Bali Realtor tanpa persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan adalah merupakan bukti cukup perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang membawa kerugian materil yang cukup besar yaitu hilangnya harta kekayaan/asset perseroan PT. Bali Realtor khususnya kepada Penggugat selaku Pemegang Saham Mayoritas dan juga pada pengurus perseroan lainnya sedangkan untuk kerugian Immateril yang dirasakan oleh Penggugat adalah hilangnya ketenangan pikiran dan rasa aman akan biaya hidup di hari tua bagi Penggugat dari keuntungan pemanfaatan Villa Mimpi dimaksud;

19. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut maka Penggugat selaku Pemegang Saham Mayoritas dan para pengurus persero lainnya PT. Bali Realtor telah mengalami kerugian baik kerugian Materil maupun Immateril, antara lain:

A. Kerugian Materil:

- Nilai investasi seluruh tanah obyek sengketa berikut bangunan Villa Mimpi sebesar Rp10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah);
- Kehilangan Keuntungan selama 2 (dua) tahun terakhir atas pemanfaatan Villa Mimpi sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

B. Kerugian Immateril:

Akibat perbuatan Tergugat telah membawa dampak gangguan psikologis yang cukup berat dirasakan Penggugat dimana dalam usia

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp

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

yang sudah tua ini Penggugat menjadi stress, kepikiran dan akhirnya sulit tidur dan membuat Penggugat menjadi sering sakit serta bolak-balik ke Dokter serta membutuhkan terapi untuk menenangkan pikiran, sehingga sangat pantas dan wajar Tergugat membayar kerugian Immateril kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat menjadi sia-sia atau Illusoir, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh obyek sengketa dalam perkara ini;
21. Bahwa Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan/menyerahkan seluruh Sertifikat Hak Milik Tanah obyek sengketa pada PT. Bali Realtor atau kepada Penggugat selaku Pemegang Saham Mayoritas dalam perseroan dan untuk keterlambatan penyerahan sertifikat tanah tersebut maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas penyerahan sertifikat tersebut;
22. Bahwa gugatan ini diajukan pada adanya surat/bukti yang sah yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti sesuai maksud Pasal 180 HIR, maka terhadap gugatan ini dapat dilaksanakan Putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
23. Bahwa Penggugat mohon agar Turut Tergugat juga dapat melakukan pemblokiran atas seluruh tanah obyek sengketa dan patut untuk tunduk pada Putusan ini;
24. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Amlapura berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bali Realtor No. 505 tanggal 02 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Eka Koreati, SH adalah sah dan berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa PT. Bali Realtor adalah Pemilik yang sah atas seluruh tanah obyek sengketa sebagai berikut, antara lain:
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008 tanggal 14-07-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 465/Desa Purwakerthi;
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008 tanggal 29-05-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 466/Desa Purwakerthi;
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 326 M2 (Tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 467/Desa Purwakerthi;
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 468/Desa Purwakerthi;
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 469/Desa Purwakerthi;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 167/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 470/Desa Purwakerthi;
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 471/Desa Purwakerthi;
  - ✓ Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 472/Desa Purwakerthi;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengalihkan dan atau menjual seluruh tanah obyek sengketa yang merupakan harta benda/asset milik PT. Bali Realtor adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
  6. Menyatakan segala perbuatan Jual-Beli yang dilakukan oleh Tergugat atas seluruh tanah obyek sengketa milik PT. Bali Realtor kepada pihak ketiga tersebut adalah Batal demi Hukum atau setidaknya-tidaknya patut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang tinggal dalam seluruh tanah obyek sengketa dan atau menguasainya agar segera mengosongkannya dan menyerahkannya kepada PT. Bali Realtor atau kepada Penggugat selaku Pemegang Saham Mayoritas atau kepada orang yang akan ditunjuk dan atau diberi kuasa oleh Penggugat selaku Pemegang Saham Mayoritas untuk kembali dikelola oleh Manajemen Villa seperti biasanya;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik kerugian Materil maupun kerugian Immateril secara tunai dan seketika kepada Penggugat selaku pemegang saham mayoritas PT. Bali Realtor dengan total sebesar Rp14.000.000.000,- (Empat belas Milyar rupiah);

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp

#### 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)



9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini:

**SUBSIDAIR**

Apabila Ketua Pengadilan c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Komang Wijatmawati, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim bersama-sama dengan para pihak pada tanggal 22 April 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- I. Gugatan Penggugat Diskualifikasi *in Person*;
  - Bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat telah ternyata gugatan Penggugat mengandung "*Error in Persona*", karena Penggugat tidak mempunyai hak (legal standing) untuk menggugat Tergugat terkait obyek sengketa dalam perkara ini, karena Penggugat telah mendalilkan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan harta benda/asset dari PT. Bali Realtor, sedangkan obyek sengketa dalam perkara ini berupa 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah yang terletak di Desa Purwakerthi terang dan jelas adalah atas nama Tergugat pribadi



dan bukan atas nama PT. Bali Realtor (Perusahaan Penanaman Modal Asing), sehingga gugatan Penggugat telah salah sasaran pada Tergugat;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis Consortium*);

- Bahwa gugatan Penggugat juga mengandung "*Error in Persona*" karena kurang Pihak;
- Bahwa Penggugat mendalilkan obyek sengketa dalam perkara ini berupa tanah yang terdiri dari 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik yang terletak di Desa Purwakerthi yang mana diatas tanah telah didirikan sebuah Villa yang dikenal dengan nama Villa Mimpi adalah merupakan harta benda/asset dari PT. Bali Realtor (Perusahaan Penanaman Modal Asing yang bergerak dibidang Jasa Konsultasi Manajemen di bidang *property*) dan Penggugat merupakan Direktur pada perusahaan tersebut sedangkan Tergugat adalah sebagai Direktur Utama;
- Bahwa dalam Anggaran Dasar PT. Bali Realtor sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Nomor: 5 tanggal 02 Februari 2006, telah disebutkan kedudukan Pengurus Perseroan lainnya selain Penggugat dan Tergugat, sehingga demi kelengkapan gugatan Penggugat sudah seharusnya Penggugat juga ikut menarik pengurus persero lainnya sehingga apabila nantinya Putusan Hakim dalam perkara ini memberikan hak pada salah satu pihak baik Penggugat dan Tergugat terkait obyek sengketa, maka pengurus persero lainnya sesuai anggaran dasar terikat dan berkewajiban untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan;

III. Gugatan Penggugat Prematur;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat sudah menjual obyek sengketa yang merupakan harta benda/asset dari PT. Bali Realtor berdasarkan informasi yang diperoleh Penggugat dari Manajemen Villa, bahwa informasi tersebut tidak benar terbukti dari sampai dengan saat ini Villa Mimpi masih tetap dikelola oleh Tergugat dan sertifikat masih terdaftar atas nama Tergugat;
- Bahwa apabila benar Tergugat sudah menjual obyek sengketa sudah tentu kepemilikan atas obyek sengketa sudah beralih kepada pihak lain, sehingga gugatan Penggugat ini sangat premature dan hal-hal yang dikhawatirkan Tergugat belum atau tidak terjadi;
- Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi yang telah Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut harus ditolak atau





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat secara tegas;
2. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan dalam bagian EKSEPSI di atas dianggap termasuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat berkedudukan sebagai pengurus pada PT. Bali Realtor yaitu Perusahaan Penanaman Modal Asing yang bergerak dibidang Jasa Konsultasi Manajemen di bidang *property*, benar Penggugat merupakan Direktur pada perusahaan tersebut sedangkan Tergugat adalah sebagai Direktur Utama dan beberapa pengurus lainnya sebagaimana tertera dalam Anggaran Dasar Perusahaan yaitu Akte Nomor: 5 tanggal 02 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Eka Koreati, S.H. yang berkedudukan di Kabupaten Badung;
4. Bahwa tidak benar dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan harta benda/asset-asset milik Perusahaan Penanaman Modal Asing PT. Bali Realtor, yaitu antara lain:
  - a) Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008 tanggal 14-07-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 465/Desa Purwakerthi;
  - b) Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008 tanggal 29-05-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 466/Desa Purwakerthi;
  - c) Sebidang tanah hak milik dengan luas 326 M2 (Tiga ratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 467/Desa Purwakerthi;

- d) Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 468/Desa Purwakerthi;
- e) Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 469/Desa Purwakerthi;
- f) Sebidang tanah hak milik dengan luas 176 M2 (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 167/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 470/Desa Purwakerthi;
- g) Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 471/Desa Purwakerthi;
- h) Sebidang tanah hak milik dengan luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008 tanggal 29-5-2008 terdaftar atas nama: Desak Nyoman Karmini, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 472/Desa Purwakerthi;

Melainkan adalah milik pribadi dari Tergugat sendiri, hal ini terbukti dari 8 (Delapan) Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah obyek sengketa yang terdaftar atas nama Tergugat bukan atas nama PT. Bali Realtor, karena apabila pernyataan Penggugat benar bahwa obyek sengketa yang sedang dituntutnya adalah merupakan harta benda atau asset-asset dari PT. Bali

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp

#### 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)



Realtor, maka asset-asset tersebut secara hukum sudah seharusnya terdaftar atas nama PT. Bali Realtor, sehingga dengan bukti ini maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat sama sekali tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya;

5. Bahwa tidak benar Tergugat sudah menjual atau mengalihkan Villa Mimpi (obyek sengketa dalam perkara ini) kepada pihak lain, karena terbukti sampai dengan saat ini sertifikat hak milik atas obyek sengketa masih terdaftar atas nama Tergugat dan belum atau tidak beralih kepada Pihak lain dan seandainya Tergugat menjual/mengalihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa sesuai 8 (Delapan) Sertifikat Hak Milik tersebut di atas, maka tindakan tersebut adalah Sah secara Hukum, karena Tergugat adalah Pemilik Pribadi yang berhak penuh atas obyek sengketa yang dapat dilihat dari bukti kepemilikan sertifikat;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah telah disebutkan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 sebagaimana diterangkan oleh Tergugat dalam point 6 (enam) jawaban, maka Tergugat adalah merupakan subyek hukum yang sah yang memiliki 8 Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah yang dijadikan oleh Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara ini;
8. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa kepemilikan bidang tanah yaitu berupa 8 (Delapan) Sertifikat Hak Milik sebagai obyek sengketa dalam perkara ini tidak ada hubungan hukumnya dengan asset-asset ataupun harta benda dari PT. Bali Realtor sebagaimana pernyataan Penggugat, bahwa walaupun ada Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat dalam pengelolaan Villa Mimpi adalah merupakan kerjasama pembagian hasil, dimana selama ini Penggugat bertindak sebagai *marketing* yang membantu Tergugat untuk memasarkan/menjual akomodasi penginapan Villa Mimpi kepada tamu-tamu asing karena Penggugat adalah orang asing, sehingga dari setiap okupansi yang ada pada Villa Mimpi akan diperhitungkan penghasilannya dengan Penggugat;
9. Bahwa benar informasi yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat bahwa akibat wabah Pandemi Covid-19 yang melanda seluruh belahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dunia ini telah membawa dampak yang sangat buruk pada bisnis Pariwisata di Bali dan khususnya di Kawasan Pariwisata AMED, yang mengakibatkan seluruh akomodasi pariwisata seolah mati suri akibat tidak ada tamu-tamu yang menginap di villa yang tentunya mengakibatkan karyawan yang bekerja dirumahkan dan manajemen villa juga turut diberhentikan kerjasamanya sehingga kondisi ini telah mempengaruhi pendapatan dan menghentikan Kerjasama diantara Penggugat dan Tergugat untuk sementara waktu;

10. Bahwa tidak benar Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya, jelas gugatan penggugat adalah salah kaprah (*misleading*), bagaimana mungkin Penggugat bisa meminta agar Tergugat menyerahkan seluruh Sertifikat Hak Milik obyek sengketa kepada Penggugat sementara Penggugat nyata-nyata adalah Orang Asing yang berdasarkan Prinsip Nasionalitas tidak berhak mempunyai Hak Milik atas Tanah di Indonesia?;
11. Bahwa Tergugat tidak perlupanjang lebar menanggapi seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang salah kaprah dan tidak berdasar hukum sama sekali, Penggugat hanya membuang-buang waktu Tergugat dengan semua hal-hal yang didalilkannya tanpa kebenaran, sehingga majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini sudah seharusnya Menolak dengan Tegas seluruh gugatan Penggugat kepada Tergugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak berdasar pada alas bukti hukum yang sah termasuk menolak seluruh bentuk ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat; Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat uraikan tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim dalam perkara ini, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat;
2. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta cacat formil karena telah mengandung *Error in Persona* dan *Obscuur Libel*;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya dalam perkara ini;

## ATAU:

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp

### 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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Penggugat keliru mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem sebagai Pihak Turut Tergugat sebab masalah tersebut dalam ranah urusan mereka berdua (antara Penggugat dan Tergugat) dan belum ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam eksepsi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat bersedia melakukan pemblokiran terhadap tanah obyek sengketa sepanjang persyaratannya telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum pihak Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya melalui *e-Court* pada tanggal 15 Maret 2022 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya melalui *e-Court* pada tanggal 21 Maret 2022 dan untuk singkatnya uraian putusan ini Replik dan Duplik tersebut telah termasuk dan merupakan bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Bukti P-1: Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. BALI REALTOR" Nomor: 5.-, tanggal 2 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Eka koreati, S.H.;
2. Bukti P-2: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 465/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008, tanggal 14 Juli 2008;
3. Bukti P-3: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 466/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desa Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 467/Desa Purwakerthi, dengan luas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
5. Bukti P-5: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 468/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
6. Bukti P-6: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 469/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
7. Bukti P-7: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah, Nomor: 470/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 167/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
8. Bukti P-8: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah, Nomor: 471/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
9. Bukti P-9: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 472/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan seluruhnya merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Bukti T-1: Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. BALI REALTOR" Nomor: 5.-, tanggal 2 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Eka koreati, S.H.;
2. Bukti T-2: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 465/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008, tanggal 14 Juli 2008;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T-3: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 466/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desa Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
4. Bukti T-4: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 467/Desa Purwakerthi, dengan luas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
5. Bukti T-5: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 468/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
6. Bukti T-6: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 469/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
7. Bukti T-7: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah, Nomor: 470/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 167/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
8. Bukti T-8: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah, Nomor: 471/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
9. Bukti T-9: Fotokopi Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 472/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan seluruhnya merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali bukti T-1 sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan alat bukti surat di dalam persidangan sebagai berikut:

1. Bukti TT-1: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah Nomor: 465/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi),

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008, tanggal 14 Juli 2008;

2. Bukti TT-2: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah Nomor: 466/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
3. Bukti TT-3: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah Nomor: 467/Desa Purwakerthi, dengan luas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
4. Bukti TT-4: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah Nomor: 468/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
5. Bukti TT-5: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 469/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
6. Bukti TT-6: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah, Nomor: 470/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 167/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
7. Bukti TT-7: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah, Nomor: 471/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
8. Bukti TT-8: Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Tanah Nomor: 472/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan seluruhnya sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan elektronik tanggal 10 Juni 2022 dan mohon Putusan dari Majelis Hakim;

*Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### Dalam eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban yang diajukannya, selain mengajukan jawaban mengenai pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Diskualifikasi *in Person*;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Gugatan Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi di dalam jawabannya, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat keliru mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem sebagai Pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat diskualifikasi *in person*, pada pokoknya Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat mengandung *error in persona* karena Penggugat tidak memiliki hak/*legal standing* dalam menggugat Tergugat terkait dengan obyek sengketa. Hal tersebut karena obyek sengketa seluruhnya adalah atas nama Tergugat pribadi bukan aset dari PT. Bali Realtor sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat telah salah sasaran;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan diskualifikasi *in person* adalah gugatan yang salah dalam mendudukkan Tergugat sebagai pihak yang digugat dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat mengenai apakah Tergugat memang benar sebagai pemilik pribadi dari obyek sengketa ataukah obyek sengketa merupakan aset dari PT Bali Realtor sebagaimana yang didalilkan para pihak, hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan melalui sidang pembuktian. Sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara. Dengan demikian eksepsi *a quo* harus dinyatakan ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis Consortium*), Tergugat pada pokoknya mendalilkan gugatan Penggugat telah *error in persona* karena kurang pihak, dimana Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah aset dari PT Bali Realtor, sedangkan pengurus dari PT. Bali Realtor tidak hanya Tergugat saja, melainkan terdapat pengurus lainnya. Oleh karenanya pengurus-pengurus lainnya tersebut juga harus ikut ditarik oleh Penggugat menjadi pihak dalam perkara *a quo*. Sehingga nantinya Putusan Majelis Hakim dapat mengikat kepada seluruh pengurus perseroan tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis Consortium*) adalah gugatan yang kurang dalam menarik pihak-pihak lain sebagai pihak berperkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa pihak yang akan digutaknya. Selain itu, mengenai perlu tidaknya ditarik pengurus-pengurus lain sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dari perkara ini. Oleh karenanya hal tersebut sepatutnya Majelis Hakim pertimbangkan dalam pokok perkara. Dengan demikian eksepsi *a quo* harus dinyatakan ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat prematur, Tergugat pada pokoknya mendalilkan Penggugat telah salah menuduh Tergugat sudah menjual obyek sengketa, karena kenyataannya obyek sengketa masih tetap dikelola dan terdaftar atas nama Tergugat dan belum beralih kepemilikan kepada pihak lain sebagaimana yang dikhawatirkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Penggugat prematur adalah gugatan yang diajukan sebelum saat seharusnya gugatan tersebut diajukan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat mengenai kenyataan apakah obyek sengketa sudah dialihkan kepemilikannya oleh Tergugat kepada pihak lain atau belum, hal tersebut memerlukan pembuktian terlebih dahulu pada sidang pembuktian. Sehingga sepatutnya terhadap hal tersebut Majelis Hakim pertimbangkan dalam pokok perkara. Dengan demikian eksepsi *a quo* harus dinyatakan ditolak menurut hukum;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp

#### 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)





Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi mengenai Penggugat keliru mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem sebagai Pihak Turut Tergugat, karena permasalahan para pihak adalah urusan kedua belah pihak dan belum ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat mengenai ada tidaknya sangkut paut permasalahan antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, hal tersebut harus diperiksa terlebih dahulu dalam sidang pembuktian. Sehingga sepatutnya terhadap hal tersebut Majelis Hakim pertimbangkan dalam pokok perkara. Dengan demikian eksepsi a quo harus dinyatakan ditolak menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas. Maka dengan demikian eksepsi-eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat Majelis Hakim nyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana terurai dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Penggugat adalah Direktur dan Tergugat adalah Direktur Utama pada PT Bali Realtor, perusahaan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Bali Realtor" Nomor 5 tanggal 2 Februari 2006, di hadapan Notaris Dewi Eka Koreati, S.H.;
- Bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah yang berlokasi di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, saat ini berdiri Villa di atasnya bernama Villa Mimpi, yang terdiri dari 8 (delapan) Sertipikat Hak Milik Tanah, sebagai berikut:
  1. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 465/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 169/Purwakerthi/2008, tanggal 14 Juli 2008;
  2. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 466/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desa Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 162/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;



3. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 467/Desa Purwakerthi, dengan luas 326 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 168/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
4. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 468/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 166/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
5. Sertipikat Hak Milik Nomor: 469/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 163/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
6. Sertipikat Hak Milik Tanah, Nomor: 470/Desa Purwakerthi, dengan luas 176 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 167/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
7. Sertipikat Hak Milik Tanah, Nomor: 471/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 164/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;
8. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 472/Desa Purwakerthi, dengan luas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi), atas nama Desak Nyoman Karmini, Surat Ukur Nomor: 165/Purwakerthi/2008, tanggal 29 Mei 2008;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Pengadilan Negeri Amlapura berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*?

Menimbang, bahwa Pasal 142 ayat (5) RBg menyatakan: "Dalam perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas suatu benda tak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tersebut, .....";

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan dan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-8, terbukti bahwa obyek sengketa adalah suatu benda tak bergerak berupa sebidang tanah yang berlokasi di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Amlapura. Dengan demikian Pengadilan Negeri Amlapura berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

*Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp*



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah perbuatan Tergugat yang didalilkan Penggugat telah menjual obyek sengketa adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-9;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-8;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan aset dari PT Bali Realtor sebagaimana dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 sampai dengan P-9 yang setelah Majelis Hakim teliti dan cermati merupakan bukti yang sama dengan bukti T-2 sampai dengan bukti T-9 yang mana bukti-bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti TT-1 sampai dengan TT-8, maka diperoleh fakta bahwa obyek sengketa adalah tanah Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Desak Nyoman Karmini/Tergugat. Artinya bahwa telah tertulis secara jelas dan nyata obyek sengketa adalah Hak Milik dari Tergugat yang namanya tercantum sebagai pemilik obyek sengketa bukan PT Bali Realtor. Selain itu, Penggugat tidak dapat membuktikan di persidangan bahwa obyek sengketa adalah aset dari PT Bali Realtor, sehingga mengacu pada SEMA RI No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dengan kaidah hukum: "Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain";

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat memiliki hak penuh atas obyek sengketa dan karenanya berhak atas obyek sengketa. Sehingga dengan demikian obyek sengketa bukan merupakan hak milik/aset dari PT Bali Realtor sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatan nomor 4 (empat). Oleh karena itu petitum gugatan nomor 4 (empat) harus dinyatakan ditolak menurut hukum;



Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi sumber pokok permasalahan dari perkara *a quo* adalah mengenai kepemilikan dari obyek sengketa sebagaimana petitum gugatan nomor 4 (empat) yang telah Majelis Hakim menyatakan ditolak, maka terhadap petitum selain dan selebihnya tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lagi karena secara mutatis mutandis Majelis Hakim menyatakan ditolak kecuali petitum gugatan nomor 3 yang pada pokoknya meminta agar Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bali Realtor No. 505 tanggal 2 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Eka Koreati, SH dinyatakan Sah dan berkekuatan Hukum, menurut Majelis Hakim karena hal tersebut telah diakui secara tegas oleh Tergugat dan telah menjadi fakta, maka petitum nomor 3 patut dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 3 dikabulkan sedangkan petitum selain dan selebihnya ditolak, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan dikabulkan sebagian sehingga Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 142 ayat (5), Pasal 283 RBg, SEMA RI No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

##### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Bali Realtor" Nomor: 05.- tanggal 2 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Eka Koreati, S.H., adalah sah dan berkekuatan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.901.000,00 (satu juta sembilan ratus satu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2022, oleh kami, Ronny Widodo, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Luh Putu Sela Septika, S.H., M.H dan R. Aditayoga Nugraha Bimasakti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 240/Pdt.G/2021/PN Amp, tanggal 10 Mei 2022, putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Jumat, tanggal 1 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Gede Arta Wijaya, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Luh Putu Sela Septika, S.H., M.H.

Ronny Widodo, S.H., M.H.

R. Aditayoga Nugraha Bimasakti, S.H.

Panitera Pengganti,

Gede Arta Wijaya, S.H.

## Perincian biaya:

1. Meterai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. ATK .....	:	Rp50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.011.000,00;
6. PNBP Panggilan .....	:	Rp30.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp750.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp10.000,00

Jumlah	:	Rp1.901.000,00
--------	---	----------------

(satu juta sembilan ratus satu ribu rupiah)