



PUTUSAN

Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DALAM GUGATAN POKOK :

- **PT. NUSANTARA RAGAWISATA** yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Graha Artu Lt. 3, Jalan R.S Mata Aini Kav. BC-1, Setiabudi, Jakarta 12920 yang dalam hal ini diwakili Richard Cristoforus Massa dalam kapasitas sebagai Direktur dengan memberikan kuasa dan diwakili kuasanya Heru Pamungkas dkk Para Advokat pada Kantor Hukum ASSEGAF HAMZAH & PARTNERS, beralamat di Menara Rajawali lantai 16, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Lot #5.1, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juni 2016, dan Indrajanto Suwono Raharjo selaku Direktur PT Nusantara Ragawisata memberikan kuasa kepada Dwiana Miranti, SH dkk. Para advokat pada “DWIPA LAW FIRM” beralamat di Gedung World Trade Center II Lantai 18 Jalan Jenderal Sudirman Kav.30 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2016 selanjutnya disebut**PENGGUGAT**;

Lawan:

- **JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO**, beralamat di Jalan Swadarma 5 Nomor 27, Rt/RW: 002/008, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel

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)



- **RADITYA RIZKY**,beralamat Di Jalan Kerinci IX/24, RT/RW: 06/02, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT II**;
- **PT. MUTIARA SULAWESI**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di SME Building Lantai 10, Jalan. Jenderal. Gatot Subroto Kav. 94, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT III**;
- **SUPRIYANTO,SH.,M.M**, beralamat di Kompleks Ruko Mall Depok Blok A, No. 24 Lantai II, Jalan Margonda Raya Kav. 88, Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I**;
- **SUWARNI SUKIMAN,S.H.**, beralamat di Pangeran Tubagus Angke, RT.14/RW.11, Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
- **MAHAYANI WIDIANA KEDEL, S.H.**, beralamat di By Pass Ngurah Rai 168 (Circle K), Nusa Dua, Bali 80363 selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT III**;

DALAM GUGATAN INTERVENSI:

- **KARNA BRATA LESMANA**, beralamat di Jalan Kemang Utara Nomor 8 RT. 010, RW.001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili kuasanya Michael J. Cristianto, Roni Pandiangan, Dwi Laksono Setyowibowo, Yanuar Fajri, Fauzi Fahri Anugrah, para advokad pada kantor hukum JW & Partner Law Office beralamat di Jalan Kotabumi Nomor 15 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2016, selanjutnya disebut..... **PENGUGAT INTERVENSI**;



Lawan

- **PT. NUSANTARA RAGAWISATA** yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Graha Artu Lt. 3, Jalan R.S Mata Aini Kav. BC-1, Setiabudi, Jakarta 12920 yang dalam hal ini diwakili kuasanya Para Advokat pada Kantor Hukum ASSEGAF HAMZAH & PARTNERS, beralamat di Menara Rajawali lantai 16, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Lot #5.1, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juni 2016, selanjutnya disebut **TERGUGAT INTERVENSI I**;
- **JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO**, beralamat di Jalan Swadarma 5 Nomor 27, Rt/RW: 002/008, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pasanggrahan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT INTERVENSI II**;
- **RADITYA RIZKY**,beralamat Di Jalan Kerinci IX/24, RT/RW: 06/02, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT INTERVENSI III**;
- **PT. MUTIARA SULAWESI**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di SME Building Lantai 10, Jalan. Jenderal. Gatot Subroto Kav. 94, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT INTERVENSI IV**;
- **SUPRIYANTO,SH.,M.M**, beralamat di Kompleks Ruko Mall Depok Blok A, No. 24 Lantai II, Jalan Margonda Raya Kav. 88, Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT INTERVENSI I**;
- **SUWARNI SUKIMAN,S.H.**, beralamat di Pangeran Tubagus Angke, RT.14/RW.11, Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II/ TURUT TERGUGAT INTERVENSI II**;

Halaman 3 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel

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)



- **MAHAYANI WIDIANA KEDEL, S.H.**, beralamat di By Pass Ngurah Rai 168 (Circle K), Nusa Dua, Bali 80363 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT INTERVENSI III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Juni 2016 No.426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 1 Juli 2016 No.426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel tentang Hari Sidang ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah membaca dan meneliti bukti surat serta mendengarkan keterangan para saksi dan ahli dimuka persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Juni 2016 dalam Register Nomor 426/Pdt.G/2016/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. RINGKASAN HUBUNGAN HUKUM DAN LATAR BELAKANG PERKARA

1. Penggugat merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 100 tertanggal 16 Februari 1991 yang dibuat dihadapan Joenoes Enoeng Maogimon, Notaris di Jakarta. Penggugat telah memperoleh status sebagai badan hukum berbentuk perseroan terbatas berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-2228 HT.01.01.Th.91 tertanggal 15 Juni 1991;
2. Akta pendirian Penggugat sebagaimana dimaksud diatas telah diubah berkali-kali dan terakhir kali dengan Akta Nomor 16 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Ny. Masneri, S.H., Notaris di Jakarta (“Anggaran Dasar”). Berdasarkan Anggaran Dasar, maksud dan tujuan didirikannya Penggugat ialah berusaha dalam bidang Pariwisata terutama berupa pendirian-pendirian hotel-hotel dan penunjang

Halaman 4 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel

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)



kegiatan usaha lainnya. Untuk mencapai maksud dan tujuan dimaksud, Penggugat dapat melaksanakan kegiatan usaha antara lain berupa penyediaan akomodasi yang meliputi penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat makan dan minuman, serta pelayanan pencucian pakaian/binatu;

3. Pada saat didirikan, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Penggugat adalah sebagai berikut:

Direktur Utama : Darmadji Satiman;

Direktur : Sonny Nilfianto;

Komisaris : Loekri Darmadji;

4. Selanjutnya, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Penggugat mengalami perubahan. Adapun perubahan atas susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dari Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 10 tertanggal 20 Desember 2003, yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang

Direktur Utama : Christoforus Richard

Direktur : Tommy Widyo Utomo

Direktur : Ir. Andy Muhammad Satdjan Attas

Komisaris : Raditya Rizky

- b. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 5 tertanggal 13 Juni 2005, yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang

Direktur : Christoforus Richard

Komisaris : Michael Massa

- c. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 5 tertanggal 12 Oktober 2005, yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang



Direktur : Christoforus Richard;

Komisaris : Michael Massa;

- d. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 16 tertanggal 22 Januari 2014, yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang;

Direktur : Christoforus Richard;

Komisaris : Michael Massa

Semua akta-akta yang disebutkan pada butir 4 (a) sampai dengan (d) tersebut diatas telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM RI dan sudah terdaftar dalam Database Sisminbakum Kementerian Hukum dan HAM RI;

5. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat No: 72/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013 ("SHGB No. 61/Kutuh");
- b. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 61.190 m² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung ("SHGB No. 74/Ungasan") pada tanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana kemudian dilakukan pemecahan menjadi sebagai berikut:
- i. Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan seluas 31.900 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- ii. Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1678/Ungasan seluas 29.290 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali ("SHGB No. 1678/Ungasan");



(Tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 61/Kutuh dan SHGB No. 74/Ungasan yang didalamnya terdapat SHGB No. 1678/Ungasan untuk selanjutnya disebut sebagai “Tanah Penggugat.”);

6. Pada tahun 2002, Penggugat mengalami kendala pendanaan untuk keperluan operasionalnya dan oleh karena itu pemegang saham lama dalam Penggugat yakni Tergugat II dan para ahli waris Darmadji Satiman menjual saham yang dimilikinya kepada Sdr. Richard;
7. Selanjutnya, untuk melakukan pembelian atas saham dalam Penggugat, Richard Christoforus Massa (“Sdr.Richard”) diberikan kesempatan untuk mengetahui kondisi Penggugat, termasuk untuk mengetahui aset-aset perusahaan, dan menghadiri rapat-rapat internal serta menghadiri rapat-rapat para pemegang saham Penggugat. Sdr. Richard juga telah ikut membantu pendanaan kegiatan operasional perusahaan yang kondisi keuangannya pada saat itu tidak membaik bahkan mengalami kepailitan;
8. Pada tanggal 19 Desember 2003, para pemegang saham dalam Penggugat mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“RUPSLB”) dimana dalam RUPSLB dimaksud para pemegang saham pada pokoknya telah mengeluarkan keputusan sebagai berikut:
 - a. Menyetujui untuk memberhentikan seluruh Direksi dan Komisaris perseroan dengan memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquitt et decharge*);
 - b. Menyetujui untuk mengangkat Sdr. Richard, Andy Muhammad Satdjan Attas, Tommy Widyo Utomo dan Raditya Rizki berturut-turut sebagai Direktur Utama, Direktur, Direktur dan Komisaris Perseroan;

RUPSLB tersebut dipimpin oleh Tergugat II selaku Komisaris perseroan sekaligus sebagai pemegang saham sebesar 64.800 (enam puluh empat ribu delapan ratus) saham dalam perseroan. Hasil RUPSLB tersebut dituangkan dalam Notulen Rapat yang ditandatangani oleh Tergugat II sendiri, dimana dalam Notulen Rapat tersebut secara tegas dinyatakan bahwa Akta perubahan Anggaran Dasar perseroan yang terakhir adalah Akta tertanggal 20 Januari 2003 No. 19, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H, Notaris di Jakarta. Hasil RUPSLB tersebut selanjutnya



dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.10 tanggal 20 Desember 2003, yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H, Notaris di Tangerang ("Akta No. 10/2003");

9. Dengan mempertimbangkan bahwa Penggugat mempunyai tanah sebagaimana tertuang dalam Tanah Penggugat, Sdr. Richard kemudian sepakat untuk membeli seluruh saham dalam Penggugat yang dimiliki oleh Tergugat II dan ahli waris Darmadji Satiman yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli sebagaimana ternyata dibawah ini:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli No: 11 tanggal 20 Desember 2003 yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H, Notaris di Tangerang, yang pada pokoknya membuktikan bahwa antara Sdr. Richard dengan Tergugat II telah mengadakan kesepakatan dimana Tergugat II akan menjual saham dalam Penggugat sebanyak 64.800 (enam puluh empat ribu delapan ratus) saham kepada Sdr. Richard dan Sdr. Richard sepakat untuk membeli saham milik Tergugat II tersebut ("Akta No.11/2003"); dan
- b. Akta Pengikatan Jual Beli No: 12 tanggal 20 Desember 2003 yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H, Notaris di Tangerang, yang pada pokoknya membuktikan bahwa Sdr. Richard dengan Tergugat II selaku kuasa dari ahli waris Darmadji Satiman telah mengadakan kesepakatan dimana ahli waris Darmadji Satiman akan menjual saham yang dimilikinya dalam Penggugat sebanyak 7.200 (tujuh ribu dua ratus) saham kepada Sdr. Richard dan Sdr. Richard akan membeli saham dimaksud ("Akta No.12/2003");

10. Berdasarkan Akta No. 10/2003 terbukti bahwa Sdr. Richard telah diangkat sebagai Direktur Utama pada Penggugat, hal mana kemudian dilaporkan kepada Kementerian Hukum dan HAM RI dan selanjutnya telah terdaftar dalam Database Sisminbakum Kementerian Hukum dan HAM RI. Penerimaan telah adanya perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disampaikan oleh Kementerian Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum dan Umum Kementerian Hukum dan HAM RI Nomor C-UM.02/01.13670 tertanggal 5 November 2004. Oleh karena itu, Sdr. Richard secara yuridis telah sah sebagai



Direktur Utama pada Penggugat dan telah terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

11. Bahwa setelah adanya Pengikatan Jual Beli Saham di atas, pada tanggal 10 Juni 2005, antara Sdr. Richard dengan Tergugat II (baik dalam kapasitas sebagai pribadi maupun kuasa dari ahli waris Darmadji Satiman) sepakat untuk menuangkan pengikatan Jual Beli Saham yang dilakukan berdasarkan Akta No. 12/2003 dan Akta No.11/2003 ke dalam sebuah Akta Jual Beli Saham sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli Saham No. 3 tertanggal 10 Juni 2005 dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H, selaku Notaris di Tangerang yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah menjual dan menyerahkan 64.800 (enam puluh empat ribu delapan ratus) saham yang dimilikinya dalam Penggugat kepada Sdr. Richard ("Akta No. 3/2005"); dan
 - b. Akta Jual Beli Saham No. 4 tertanggal 10 Juni 2005 dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H, selaku Notaris di Tangerang yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II selaku kuasa dari ahli waris Darmadji Satiman telah menjual dan menyerahkan 7.200 (tujuh ribu dua ratus) saham yang dimilikinya dalam Penggugat kepada Sdr. Richard ("Akta No. 4/2005");
12. Berdasarkan hal tersebut di atas, terdapat fakta bahwa Sdr. Richard adalah Direktur Utama pada Penggugat sekaligus sebagai pemegang 72.000 (tujuh puluh dua ribu) saham dalam Penggugat. Dengan demikian, Sdr. Richard selaku Direktur pada Penggugat mempunyai hak dan wewenang untuk bertindak atas nama Penggugat serta mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pengurusan dan pengelolaan terhadap seluruh aset Penggugat termasuk namun tidak terbatas pada Tanah Penggugat, yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 61/Kutuh dan SHGB No. 74/Ungasan yang didalamnya terdapat SHGB No. 1678/Ungasan;
13. Bahwa meskipun terdapat fakta yang tidak terbantahkan bahwa Sdr. Richard secara yuridis adalah Direktur Utama pada Penggugat dan memiliki 72.000 (tujuh puluh dua ribu) saham dalam Penggugat, namun Tergugat I secara melawan hukum telah bertindak seolah-olah Tergugat I



adalah Direktur Utama Penggugat. Selain itu, Tergugat I tanpa hak dan kewenangan yang sah juga secara melawan hukum telah mengalihkan aset Penggugat berupa Tanah kepada Tergugat III sebagaimana Penggugat uraikan di bawah ini:

- a. Tergugat I bertindak seolah-olah sebagai Direktur dari Penggugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah Penggugat dengan Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tertanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ("PPJB No. 2/2003");
 - b. Tergugat I bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat dan Tergugat III melakukan jual beli atas tanah SHGB No. 61/Kutuh milik Penggugat yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 November 2005 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III ("Akta Jual Beli No. 41/2005");
 - c. Tergugat I dan Tergugat III dengan itikad buruk telah melakukan jual beli atas tanah SHGB No. 1678/Ungasan milik Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III ("Akta Jual Beli No. 42/2008");
14. Perbuatan yang dilakukan tanpa hak dan wewenang dimaksud tidak berhenti sampai disitu, Tergugat I dan Tergugat II juga membuat 2 (dua) akta pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur pada Penggugat yang dibuat dihadapan 2 (dua) Notaris yang berbeda satu sama lain, yaitu sebagaimana terdapat dalam: (i) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ("Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003") dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tertanggal 18 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II ("Akta No. 1 tertanggal 18 November 2003"). Merupakan hal yang aneh apabila dalam jangka waktu yang berdekatan, Tergugat I dan Tergugat II membuat 2 (dua) Akta pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat pada Notaris yang berbeda satu sama lain;
15. Bahwa sehubungan dengan hal di atas, perlu Penggugat sampaikan bahwa Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No. 1 tertanggal



18 November 2003 yang menjadi dasar Tergugat I bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur dari Penggugat adalah akta yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya karena berdasarkan Notulen Rapat RUPSLB tanggal 19 Desember 2003 yang ditanda-tangani oleh Tergugat II sendiri, akta perubahan terakhir sebelum pengangkatan Sdr. Richard adalah akta No. 19 tanggal 20 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta. Selain itu, akta-akta tersebut juga tidak pernah dilaporkan ke Kementerian Hukum dan HAM dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sebagaimana di atur dalam Pasal 12 huruf (f) jo Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang masih berlaku pada saat itu ("UU Perseroan Terbatas");

16. Bahwa selain hal di atas, seluruh surat maupun akta yang dijadikan dasar bagi Tergugat I untuk bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur Penggugat pada faktanya telah dicabut, dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku oleh Tergugat I dan Tergugat II sendiri sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata Nomor 18 tertanggal 24 Februari 2006 yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H. ("Akta No. 18/2006");

17. Bahwa Akta No.18/2006 pada pokoknya memuat i) mencabut/ membatalkan Berita Acara RUPS 10 Maret 2003 yang mengangkat diri Tergugat I selaku Direktur; dan ii) mencabut/ meniadakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat oleh Turut Tergugat I yang menetapkan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat; serta iii) mencabut/ meniadakan Akta No. 1 tertanggal 18 November 2003 yang dibuat oleh Turut Tergugat II yang juga berisi pengangkatan diri Tergugat I sebagai Direktur Penggugat, kami kutip, antara lain, sebagai berikut:

"Membatalkan isi Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 10-03-2003 (sepuluh maret dua ribu tiga) terhitung sejak tanggal 10 Maret 2003 (sepuluh Maret dua ribu tiga) dinyatakan tidak berlaku dan meniadakan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 01-10-2003 (satu Oktober 2003) yang dibuat dihadapan SUPRIYANTO, Sarjana Hukum di Depok dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 01 tanggal 18-11-2003 (delapan belas Nopember dua ribu tiga) yang dibuat dihadapan Suwarni Sukiman, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta";



18. Bahwa akta-akta autentik sebagaimana dimaksud di atas merupakan dasar bagi Tergugat I untuk secara melawan hukum bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur Penggugat. Dengan adanya pencabutan terhadap akta-akta dimaksud maka menjadi terang benderang bahwa sejak awal Tergugat I tidak pernah menjadi Direktur Penggugat, tidak pernah melaporkan kepada Kementerian Hukum dan HAM RI serta tidak pernah terdaftar sebagai Direktur Penggugat pada Daftar Perusahaan;
19. Selain itu, berdasarkan Notulen Rapat tanggal 19 Desember 2003 yang ditandatangani oleh Tergugat II dinyatakan bahwa akta perubahan terakhir perseroan adalah akta No.19 tanggal 20 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Notaris Imas Fatimah,S.H., Notaris di Jakarta. Hal ini menunjukan bahwa akta-akta mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur sebelumnya tidak pernah ada, apalagi diperkuat dengan fakta: (i) tidak adanya pemberitahuan dan pendaftaran adanya perubahan akta atau anggaran dasar tersebut kepada Kementerian Hukum dan HAM RI sesuai ketentuan hukum yang berlaku; dan (ii) Tergugat I sendiri justru mencabut dan meniadakan (menganggap tidak pernah ada) akta-akta tentang pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat;
20. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah menjadi suatu *notoir feit* bahwa Tergugat I bukanlah Direktur Utama dari Penggugat dan oleh karena itu seluruh perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I yang mengatasnamakan dirinya sebagai Direktur Penggugat merupakan perbuatan yang tidak sah serta melawan hukum, termasuk namun tidak terbatas atas pengalihan hak atas Tanah Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas;

B. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Memiliki Kompetensi untuk Memeriksa dan Memutus Gugatan;

21. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam Gugatan ini adalah sengketa keperdataan yakni mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur Penggugat dan ii) pengalihan hak atas Tanah Penggugat secara melawan hukum. Dengan



demikian secara yuridis Peradilan Umum memiliki kewenangan absolut untuk mengadili maupun memeriksa Gugatan ini sebagaimana di atur dalam hukum acara perdata berikut ini:

- a. Pasal 2 ayat (1) Reglemen op de Rechterlijke Organisatie (RO) sebagaimana dikutip oleh Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi revisi, Cahaya Atma Pustaka (2013) hlm.87 yang menyebutkan:

"Kekuasaan Pengadilan Negeri dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya atau hak-hak keperdataan lainnya";

- b. Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara Mahkamah Agung RI Edisi 2007 Tahun 2008, hlm. 78

"Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertifikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertifikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;

Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/ hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di-NO)";

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia

- i. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/TUN/2006

"Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut diatas, Judex Factie telah salah dalam penerapan hukum, oleh



karena dalam sengketa ini terdapat sengketa kepemilikan yang penyelesaiannya menjadi wewenang Pengadilan Negeri”;

- ii. Putusan Mahkamah Agung RI No. 05 PK/TUN/2008 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 467 K/TUN/2005

”Bahwa hal tersebut di atas Sengketa Perdata, yang berwenang memeriksa adalah Peradilan Umum dan pertimbangan putusan kasasi tersebut dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya menyatakan gugatan TUN Penggugat tidak dapat diterima;

- iii. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 314 K/TUN/2005

”Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara a quo masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan umum/Pengadilan Negeri, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara ini, dan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

22. Bahwa berdasarkan peraturan, pendapat ahli hukum, serta yurisprudensi Mahkamah Agung RI di atas, secara yuridis Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan ini;

23. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, terdapat ketentuan yang menyatakan sebagai berikut:

”Jika tergugat lebih dari satu orang dan kesemuanya tidak tinggal dalam satu daerah hukum pengadilan negeri tersebut, maka gugatannya diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah seorang dari Tergugat itu tinggal, yang dipilih oleh Penggugat. Jika hubungan antara Tergugat adalah orang yang berhutang dengan penanggungnya maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana orang yang berhutang tinggal, kecuali ditentukan lain pada pasal 6 ayat 2 Reglement tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (RO)”.

24. Bahwa berhubungan dengan hal tersebut, Putusan Mahkamah Agung RI maupun pendapat ahli hukum acara perdata menegaskan bahwa



kewenangan relatif Pengadilan Negeri dapat dipilih berdasarkan domisili hukum salah satu Tergugat. Hal mana dapat dikutip sebagai berikut:

- a. Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2013, Mahkamah Agung RI, hlm. 50 yang mengatur:

"Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi (b) tempat tinggal salah satu tergugat, jika terdapat lebih dari satu tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan penggugat";

- b. Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi revisi, Cahaya Atma Pustaka (2013) hlm. 92:

"Jika yang digugat lebih dari seorang tergugat dan mereka ini tidak tinggal dalam satu wilayah hukum suatu Pengadilan Negeri, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat salah seorang tergugat tinggal. Penggugat dapat memilih tempat tinggal dari salah seorang tergugat".

- c. Pasal 99 ayat (6) Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) yang mengatur:

"Dalam hal ada beberapa tergugat, di hadapan hakim di tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat"

- d. Putusan MA No. 261 K/Sip/1973 tanggal 19 Agustus 1975 sebagaimana dikutip oleh M. Yahyah Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata penerbit Sinar Grafika (2014), hlm.195:

"Dikatakan, apabila tergugat lebih dari satu orang, dan masing-masing bertempat tinggal di daerah hukum PN yang berbeda, Pasal 118 ayat (2) HIR memberi hak kepada penggugat untuk mengajukan gugatan di salah satu PN tempat tinggal para tergugat".

25. Bahwa Gugatan a quo diajukan kepada Para Tergugat, dimana Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berdomisili didalam wilayah hukum



Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dengan demikian, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memiliki kewenangan secara relatif untuk mengadili dan memeriksa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*;

C. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN Melawan HUKUM;

26. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur sebagai berikut:

”Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

27. Bahwa berdasarkan Putusan *Hooge Raad* (Mahkamah Agung) tahun 1919 dalam kasus *Lindenbaum vs Cohen*, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut melanggar hak subyektif orang lain;
- b. Perbuatan tersebut melanggar kewajiban hukum pelaku;
- c. Perbuatan tersebut melanggar kaedah kesusilaan;
- d. Perbuatan tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

28. Bahwa selanjutnya Prof. Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, lebih lanjut 4 poin perbuatan melawan hukum diatas yakni sebagaimana Penggugat kutip sebagai berikut:

- a. Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi hak subyektif sebagai berikut:
 - (1). Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 - (2). Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;



- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan);
- c. Bertentangan dengan Kaedah Kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama;
- d. Bertentangan dengan Kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan orang lain. Dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak. Yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah:
 - i. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak;
 - ii. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain, yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan;

C.1 Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat;

29. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, Tergugat I telah secara sadar dan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat. Padahal faktanya Tergugat I bukanlah Direktur Penggugat. Adapun dalil Tergugat I yang mengaku sebagai Direktur Penggugat didasari atas dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Berita Acara RUPS 10 Maret 2003 yang ditandatangani oleh Tergugat II, yang kutipannya antara lain menyatakan sebagai berikut:



"Mengangkat Judio Jose Rizal Iskandar Manopo sebagai Direktur PERSEROAN yang berlaku sejak penutupan RUPS Luar Biasa ini sehingga susunan Direksi PERSEROAN adalah:

DIREKSI

Diektur : Judio Jose Rizal Iskandar Manopo"

- b. Berita Acara RUPS 10 Maret 2003 tersebut dituangkan kedalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, yang kutipannya antara lain menyatakan sebagai berikut:

"Menyetujui pengangkatan Direksi yang baru, yaitu tuan JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO, sehingga setelah diadakan pengangkatan Direksi yang baru maka, susunan Direksi perseroan sebagai berikut:

Direktur : Tuan JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO"

- c. Berita Acara RUPS 10 Maret 2003 juga dituangkan oleh Tergugat I dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara RagawisataNo.1 tertanggal 18 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II , yang kutipannya antara lain menyatakan sebagai berikut:

"Mengangkat JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO sebagai Direktur Perseroan yang berlaku sejak penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ini, sehingga susunan Direksi Perseroan adalah:

Direksi

Direktur : tuan JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO"

30. Perlu Penggugat tegaskan kembali bahwa Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No.1 tertanggal 18 November 2003 yang dijadikan dasar dari tindakan Tergugat I yang bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat secara yuridis tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena faktanya akta-akta tersebut tidak pernah dilaporkan kepada Kementerian Hukum dan HAM RI dan tidak pernah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sebagaimana



diwajibkan berdasarkan ketentuan Pasal 12 huruf (f) jo Pasal 15 ayat (3) UU Perseroan Terbatas yang berlaku pada saat itu. Adapun ketentuan dimaksud Penggugat kutip sebagai berikut:

Pasal 12 Huruf (f) UU Perseroan Terbatas:

“Anggaran Dasar memuat sekurang-kurangnya: (f). susunan, jumlah, dan nama anggota Direksi dan Komisaris;”

Pasal 15 ayat 3 UU Perseroan Terbatas:

“Perubahan Anggaran Dasar selain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) cukup dilaporkan kepada Menteri dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak keputusan RUPS, dan didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21”;

31. Bahwa selain itu, akta-akta yang dijadikan dasar bagi Tergugat I untuk bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat tidak pernah ada sebelumnya karena: (i) berdasarkan Notulen Rapat tanggal 19 Desember 2003 yang ditandatangani oleh Tergugat II sendiri, akta perubahan terakhir pada perusahaan sebelum adanya pengangkatan Sdr. Richard sebagai Direktur Utama Penggugat adalah Akta Nomor 19 tertanggal 20 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta; (ii) Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak pernah melaporkan dan mendaftarkan akta tersebut kepada Kementerian Hukum dan HAM RI dan tidak pernah didaftarkan Daftar Perusahaan sesuai ketentuan hukum yang berlaku; dan (iii) terlebih lagi faktanya Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No.1 tertanggal 18 November 2003 telah dicabut keberadaannya oleh Tergugat I dimana Tergugat I sendiri menganggap akta-akta terkait pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur perusahaan tidak pernah ada. Dengan demikian, senyata-nyatanya Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No.1 tertanggal 18 November 2003 adalah akta-akta yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat baik terhadap Penggugat maupun kepada pihak ketiga lainnya;



32. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tindakan Tergugat I yang bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat merupakan tindakan/perbuatan melawan hukum. Selain itu, dengan adanya fakta dimana Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No.1 tertanggal 18 November 2003 telah dicabut sendiri oleh Tergugat I, maka sudah berdasar hukum apabila akta-akta tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

C.2 Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Telah Memunculkan Akta Lain Diluar Akta Perubahan Terakhir Yang Sebelumnya Telah Disampaikan

33. Tergugat II pada tanggal 10 Desember 2003 menandatangani Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT Nusantara Ragawisata. Isi dari Notulen Rapat RUPSLB tersebut pada pokoknya mengenai pemberhentian seluruh Direksi dan Komisaris perseroan yang lama serta pengangkatan anggota Direksi dan Komisaris yang baru pada Penggugat;
34. Berdasarkan Notulen RUPSLB tersebut yang menjadi anggota Direksi dan Komisaris yang baru adalah sebagai berikut:

DIREKSI:

Direktur Utama : Tuan Christoforus Richard;

Direktur : Tuan Ir. Andy M. Satdjan Attas;

Direktur : Tuan Tommy Widya Utomo;

KOMISARIS:

Komisaris : Tuan Raditya Rizki

35. Rapat RUPSLB tersebut dipimpin oleh Tergugat II selaku Komisaris sekaligus pemegang saham sebesar 64.800 (enam puluh empat ribu delapan ratus) saham pada Penggugat serta dihadiri oleh Sdr. Richard dalam kapasitas selaku pemegang kuasa dari segenap ahli waris almarhum Tuan Darmadji Satiman, S.E sebagai pemegang 7.200 (tujuh ribu dua ratus) saham pada Penggugat;



36. Dalam Notulen RUPSLB yang dipimpin dan ditandatangani oleh Tergugat II tersebut telah dijelaskan bahwa akta perubahan terakhir perseroan Penggugat adalah Akta tertanggal 20 Januari 2000 Nomor 19, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H selaku Notaris di Jakarta;
37. Dengan demikian, berdasarkan pernyataan dan pengakuan Tergugat II sendiri selaku Komisaris perseroan yang tentunya sudah mengetahui kondisi perseroan, terdapat fakta bahwa akta perubahan terakhir perseroan sebelum pengangkatan Sdr. Richard selaku Direktur Utama adalah Akta No. 19 tertanggal 20 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta. Tidak ada akta lain selain Akta No. 19 tertanggal 20 Januari 2000, termasuk tidak ada Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto, S.H. (Turut Tergugat I) maupun Akta No. 1 tertanggal 18 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Suwarni Sukiman, S.H (Turut Tergugat II);
38. Dengan demikian merupakan hal yang tidak berdasar apabila dikemudian hari Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I menyatakan terdapat Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No. 1 tertanggal 18 Oktober 2003 mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat. Padahal berdasarkan Notulen RUPSLB yang ditandatangani oleh Tergugat II tersebut Akta perubahan terakhir pada Penggugat adalah Akta No. 19 tertanggal 20 Januari 2000 yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta;
39. Hal di atas membuktikan bahwa Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No. 1 tertanggal 18 Oktober 2003 yang isinya sama-sama mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat merupakan akta yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan keabsahannya;
- C.3 Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan Tanah Penggugat tanpa hak dan kewenangan yang sah
40. Berdasarkan uraian di atas, telah terbukti secara nyata bahwa Akta No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No.1 tertanggal 18 November 2003 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, mengingat akta-akta dimaksud tidak pernah ada sebelumnya serta tidak memenuhi persyaratan adanya perubahan anggaran dasar sesuai ketentuan hukum



yang berlaku. Bahkan Tergugat I sendiri telah mencabut dan meniadakan keberadaan akta-akta tersebut. Dengan demikian telah terbukti bahwa Tergugat I bukanlah Direktur Penggugat dan oleh karena itu tindakan Tergugat I yang bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur Penggugat merupakan perbuatan yang melawan hukum. Oleh karena itu, demi hukum Tergugat I tidak pernah menjadi Direktur Penggugat dan tidak mempunyai hak atau kewenangan dalam bentuk apapun bertindak untuk dan atas nama perseroan apalagi mengalihkan aset Penggugat kepada pihak lain;

41. Bahwa UU Perseroan Terbatas telah secara tegas mengatur pihak yang mempunyai kapasitas bertindak untuk dan atas nama perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Adapun ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 1 ayat 4 UU Perseroan Terbatas

“Direksi adalah organ perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.”

Pasal 82 UU Perseroan Terbatas

“Direksi bertanggung jawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.”

42. Bahwa ketentuan di atas juga senada dengan Anggaran Dasar Penggugat sebagaimana kami uraikan di bawah ini:

“Direktur Utama mewakili Direksi dan oleh karena itu berhak mewakili perseroan secara sah di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan di dalam segala kejadian dan di dalam menjalankan tugas-tugas itu ia ada hak untuk mengikat perseroan dengan orang lain atau pihak lain dengan perseroan serta pula untuk membuat segala persesuaian dan perjanjian yang mengenai tindakan pengelolaan dan tindakan pemilikan;



43. Lebih dari itu, Mahkamah Agung telah mengambil sikap yang tegas dalam putusan-putusannya bahwa tindakan suatu perseroan baik di dalam maupun di luar persidangan diwakili oleh Direksi. Adapun putusan-putusan Mahkamah Agung tersebut adalah sebagai berikut:

- (a) Putusan Mahkamah Agung No. 01PK/N/2004 dalam perkara antara PT Karunia Wana Ika Wood Industrial dan Tobeng Mahatani melawan PT Wijaya Indah Permai, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

Bahwa Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan karena itu secara pribadi tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatannya dalam mewakili perseroan;

- (b) Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 532/Pdt.G/2013/PN.Bks dalam perkara antara PT Putra Cikarang Bersama melawan PT Usui Intemasional Indonesia dkk, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 12 ayat 1 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Usui International Indonesia Nomor : 07 tanggal 20 Juni 2011 tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan Undang – undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yaitu pasal 1 angka 5 yang menyebutkan : Direksi dalam Perseroan Terbatas (Perseroan) adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan anggaran dasar;

- (c) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 699/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel dalam perkara antara PT Indoasia Cemerlang dkk melawan STX Cooperation dkk, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 92 UUPT “bahwa Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang untuk menjalankan



pengurusan perseroan , sehingga berhak mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan” maka Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebagai Direksi Penggugat I mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo adalah semata-mata untuk menyelamatkan Perseroan PT Indoasia Cemerlang dari tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II yang merugikan Perseroan dan pemegang saham lainnya;

44. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah terang benderang terbukti bahwa pihak yang mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama perseroan adalah Direktur. Dengan demikian, hanya Direkturlah yang dapat melakukan perbuatan bertindak untuk dan atas nama perusahaan yang dapat mengikat perusahaan tersebut;
45. Berdasarkan uraian di atas, maka telah terbukti bahwa Tergugat I bukanlah Direktur dari Penggugat. Oleh karenanya segala perbuatan Tergugat I terhadap pihak ketiga manapun yang seolah-olah mengatasnamakan dirinya sebagai Direktur Penggugat merupakan perbuatan yang tidak mengikat terhadap Penggugat dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, termasuk namun tidak terbatas atas perbuatan mengalihkan Tanah Penggugat kepada Tergugat III;
46. Terkait hal di atas, mengingat Penggugat tidak mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Penggugat dan lagi pula telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah seluruh perjanjian maupun akta-akta yang dijadikan dasar untuk mengalihkan Tanah Penggugat kepada Tergugat III menjadi cacat hukum, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Adapun akta-akta tersebut adalah sebagai berikut:
- a. PPJB No. 2/2003;
 - b. Akta Jual Beli No. 41/2005; dan
 - c. Akta Jual Beli No. 42/2008.
47. Berdasarkan hal tersebut di atas, telah terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan Tanah Penggugat tanpa hak dan kewenangan yang sah dengan bertindak



seolah-olah sebagai Direktur Penggugat berdasarkan Akta yang tidak sah dan telah dicabut;

C.4 Pengalihan hak atas Tanah Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

48. Berdasarkan Pasal 88 ayat (3) dan (4) UU Perseroan Terbatas, terdapat ketentuan yang menyatakan sebagai berikut:

”Keputusan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar kekayaan perseroan sah apabila dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/4 (tiga perempat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit 3/4 (tiga perempat) bagian dari jumlah suara tersebut;

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak perbuatan hukum tersebut dilakukan.”

49. Selain ketentuan di atas, Anggaran Dasar Penggugat juga telah mengatur secara jelas mengenai mekanisme pengalihan aset dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Anggaran Dasar sebagai berikut:

”Direktur Utama harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu atau bantuan dari sedikit-dikitnya seorang anggota Direksi lainnya dan sedikit-dikitnya seorang anggota Dewan Komisaris yang hanya cukup diwakili oleh Komisaris Utama saja, jika Komisaris Utama tidak ada atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan terhadap pihak lain, dari seorang anggota Komisaris lainnya, untuk:

Membeli, menjual atau dengan cara lain memperoleh, memberati atau mengasingkan barang-barang tetap, bangunan-bangunan atau perusahaan perseroan.”



50. Bahwa sehubungan dengan pengalihan hak atas Tanah Penggugat, antara Tergugat I yang mengaku-ngaku sebagai pemegang saham Penggugat dan Tergugat II telah melakukan RUPSLB tertanggal 30 Oktober 2010. Dimana dalam rapat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan penjualan atas Tanah Penggugat dan memberikan kuasa kepada Direksi untuk menuangkan hasil RUPSLB tertanggal 30 Oktober 2010;

51. Bahwa setelah dilakukan RUPSLB di atas, baik Tergugat I yang bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat maupun Tergugat II, pada faktanya tidak melakukan pengumuman dalam 2 (dua) surat kabar terkait dengan penjualan atas Tanah Penggugat dimaksud. Dengan demikian, maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar ketentuan Pasal 88 ayat (3) dan (4) UU Perseroan Terbatas;

52. Selain itu, dalam melakukan pengalihan Tanah Penggugat kepada Tergugat III, Tergugat I yang bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu selain Tergugat I tidak mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Penggugat, Tergugat I juga tidak mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Direktur lainnya atau Komisaris Utama Penggugat sebelum menjual Tanah Penggugat. Dengan demikian, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar Pasal 11 huruf (c) Anggaran Dasar Penggugat.

C.5 Tergugat III bukanlah pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum

53. Bahwa berdasarkan KUHPerdara, terdapat ketentuan yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdara

”Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”



Pasal 1320 KUHPerdata

”Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

54. Bahwa terkait dengan perkara *a quo*, Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pengalihan hak Tanah Penggugat. Adapun pengalihan hak atas Tanah Penggugat dimaksud dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam dokumen di bawah ini:

- a. PPJB No. 2/2003;
- b. Akta Jual Beli No. 41/2005; dan
- c. Akta Jual Beli No. 42/2008.

55. Bahwa dokumen-dokumen tersebut di atas yang dijadikan dasar untuk melakukan pengalihan hak atas Tanah Penggugat serta yang didalilkan sebagai bukti adanya kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat III dimaksud, pada faktanya merupakan dokumen yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat III tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata bersifat kumulatif sehingga seluruh unsur dalam ketentuan tersebut harus dipenuhi. Apabila salah satu unsur dimaksud tidak terpenuhi, hal tersebut mempunyai konsekuensi yuridis bahwa kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tidak sah dan oleh karenanya kesepakatan tersebut tidak mengikat kepada Penggugat. Adapun unsur-unsur syarat sahnyanya perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan pihak-pihak yang mengikatkan dirinya:



Tergugat I dan Tergugat III sepakat untuk melaksanakan jual beli atas Tanah Penggugat. Namun demikian, kesepakatan tersebut harus didasarkan atas alas hak yang sah;

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:

Bahwa Tergugat I bukanlah pihak yang mempunyai kecakapan bertindak untuk dan atas nama dari Penggugat. Tergugat I bukanlah Direktur Utama Penggugat dan oleh karena itu Tergugat I tidak dapat mewakili Penggugat dalam membuat kesepakatan dengan pihak manapun, termasuk namun tidak terbatas untuk mengalihkan Tanah Penggugat. Fakta bahwa Tergugat I tidak pernah melaporkan pengangkatannya kepada Kementerian Hukum dan HAM RI serta tidak pernah terdaftar dalam Daftar Perusahaan sebagai Direktur Penggugat mengakibatkan Tergugat I tidak mempunyai kualifikasi apapun untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat, apalagi mengalihkan aset Penggugat kepada pihak lain. Dengan demikian, unsur kecakapan ini tidak terpenuhi.

c. Suatu pokok persoalan tertentu;

Kesepakatan yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III mengenai jual beli Tanah Penggugat.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang:

Bahwa apa yang diperjanjikan antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah aset milik Penggugat, *in casu*, Tanah Penggugat sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 61/Kutuh dan SHGB No. 74/Ungasan yang didalamnya terdapat SHGB No. 1678/Ungasan. Dengan demikian, maka unsur ini tidak terpenuhi karena Tergugat I menjual barang yang bukan menjadi miliknya dan/atau dalam wewenangnya kepada Tergugat III;

- 56.** Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, segala kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat I yang bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur Penggugat dengan Tergugat III terkait penjualan Tanah Penggugat adalah kesepakatan yang mengandung cacat hukum karena Tergugat I tidak memiliki kecakapan (*onbekwaam*) atau kapasitas untuk mewakili Penggugat, apalagi mengalihkan aset Penggugat kepada pihak lain;



57. Bahwa selain itu, Tergugat III juga tidak dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik karena tidak secara cermat meneliti, hati-hati dengan menyelidiki hak dan status Tergugat I selaku penjual atas Tanah Penggugat. Apalagi tentunya Tergugat III tidak terlebih dahulu memastikan apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak ataupun apakah Tanah tersebut sedang dijaminkan utang kepada pihak ketiga atau tidak. Dengan demikian, Tergugat III telah bertindak ceroboh, maka dengan demikian Tergugat III dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad buruk;

58. Tergugat III seharusnya mengetahui bahwa yang mempunyai kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama Penggugat adalah Sdr. Richard selaku Direktur Penggugat yang sudah diangkat sejak tanggal 20 Desember 2003. Tergugat III juga sudah seharusnya mengetahui bahwa Tergugat I tidak pernah menguasai lahan karena bukan pemilik atas lahan Penggugat yang secara keliru dialihkan kepada Tergugat III;

59. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No: 1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992 yang dalam pertimbangannya antara lain menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang lebih lanjut, pada dasarnya Mahkamah Agung sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri yang menyatakan pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik atas alasan, pada saat pembelian Penggugat sama sekali tidak secara cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Berarti pembelian dilakukan dengan ceroboh sehingga dapat dinilai pembelian dilaksanakan dengan itikad buruk. Oleh karena itu Penggugat tidak pantas dilindungi dalam transaksi jual beli tersebut."

60. Bahwa Tergugat III mempunyai itikad tidak baik untuk membeli Tanah Penggugat dengan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Tergugat III membeli Tanah Penggugat dari Tergugat I yang sejatinya tidak mempunyai wewenang untuk mewakili Penggugat dalam rangka penjualan Tanah Penggugat;



- b. Tergugat III mengetahui bahwa yang mempunyai wewenang bertindak untuk dan atas nama Penggugat adalah Sdr. Richard selaku Direktur Utama Penggugat yang sah;
- c. Tergugat III patut mengetahui bahwa Tergugat I yang bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat tidak pernah bertindak sebagai Direktur yang menguasai secara fisik SHGB No. 61/Kutuh dan SHGB No. 74/Ungasan yang didalamnya terdapat SHGB No. 1678/Ungasan;

D. KERUGIAN PENGGUGAT ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT;

61. Berdasarkan penjelasan di atas, telah terang dan jelas bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan karenanya Penggugat mempunyai hak untuk menuntut ganti kerugian terhadap Para Tergugat sesuai yang kami uraikan di bawah ini;

62. Berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian, Rosa Agustina, dalam bukunya *"Perbuatan Melawan Hukum"* (Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003: 61) menyatakan:

"Sebagaimana telah diuraikan terdahulu, kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dapat bersifat materil maupun idill (immateril). Kerugian materil dapat berupa kerugian yang nyata diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan. Mengenai kerugian yang bersifat immateril dapat dilihat dalam Arrest Hoge Raad tanggal 31 Desember 1937 Hoetink No. 123."

63. Lebih lanjut, Rosa Agustina dalam bukunya di atas pada halaman 62 menyatakan:

"Gugatan pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat berupa:

1. *Uang dan dapat dengan uang pemaksa;*
2. *Pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa);*
3. *Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang pemaksa);*



4. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum”.

64. Tindakan Tergugat I yang telah bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur Penggugat (dengan dibantu oleh Tergugat II), serta selanjutnya mengalihkan Tanah Penggugat kepada Tergugat III telah menimbulkan berbagai kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:

a. Sesuai yang telah dijelaskan sebelumnya, PT. Nusantara Ragawisata merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pariwisata dan pemegang merek hotel Bali Cliff. Setelah Sdr. Richard menjadi pemilik baru perusahaan tersebut beserta dengan pemegang saham lainnya, Penggugat telah merencanakan hendak membangun kembali Hotel Bali Cliff pada lahan yang kemudian dialihkan/dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III. Adapun untuk pembangunan dan pengembangan tersebut Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya antara lain sebagai berikut (*actual loss*):

- Pada 2 Desember 2004 Penggugat telah meminta PT. Tunas Jaya Sanur sebagai Kontraktor untuk membuat design *mock up-show-flat* untuk pembangunan hunian di Grand Bali Cliff Resort sebagai bagian dari Grand Design Penggugat dalam bisnis pariwisata. Adapun biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pengerjaan konstruksi tersebut sebesar Rp. 1.695.000.000 (satu milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- Pada 28 Oktober 2005, Penggugat telah menunjuk PT. Cikal Kumala untuk melakukan pekerjaan *design* dan *built* untuk *landscape* pembangunan kolam renang dan *clubhouse* di Grand Bali Cliff Resort. Adapun biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk pengerjaannya *landscape* tersebut yaitu sebesar Rp. 554.156.000 (lima ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);

Sehingga dengan demikian, Total kerugian yang nyata (*actual loss*) akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat adalah: Rp. 2.249.156.000 (dua milyar dua ratus empat puluh sembilan juta seratus lima puluh enam ribu rupiah)



b. Selain itu, sebagai akibat tindakan Tergugat I yang bertindak seolah-olah dirinya adalah Direktur perusahaan dan kemudian mengalihkan tanah milik Penggugat kepada Tergugat III, hal ini secara logis mengakibatkan Penggugat berpotensi kehilangan hak atas Tanah Penggugat yaitu sebagai berikut:

- i. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana dibuktikan Sertipikat No: 72/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana kemudian diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013;
- ii. Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1678/Ungasan seluas 29.290 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

Perlu kami sampaikan bahwa Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau Harga pasar yang berlaku saat ini untuk tanah yang berlokasi di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah sebesar Rp. 7.000.000 (tujuh juta Rupiah) per m². Dengan demikian, maka kerugian Penggugat atas potensi hilangnya tanah milik Penggugat di atas adalah sebagai berikut:

- i. Tanah sebagaimana dalam SHGB No. 61/Kutuh adalah sebesar $7000.000 \times 71.700 = \text{Rp. } 501.900.000.000$ (lima ratus satu milyar sembilan ratus juta Rupiah);
- ii. Tanah sebagaimana dalam SHGB No: 1678/Ungasan adalah sebesar $7000.000 \times 29.290 = \text{Rp. } 205.030.000.000$ (dua ratus lima milyar tiga puluh juta Rupiah);

Dengan demikian, maka total kerugian atas potensi hilangnya tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp. 706.930.000.000 (tujuh ratus enam milyar sembilan ratus tiga puluh juta Rupiah);

E. PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI (*PROVISIONELE VORDERING*)

65. Bahwa meskipun telah diuraikan secara gamblang di atas bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah Penggugat, namun demikian



terdapat fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa terdapat dokumen terkait pengalihan hak atas Tanah Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III yang dibuat secara melawan hukum dan oleh karenanya harus dikualifikasi sebagai dokumen yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

66. Bahwa untuk menghindari dokumen terkait pengalihan hak atas Tanah Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III yang dibuat secara melawan hukum disalahgunakan oleh pihak ketiga manapun, termasuk namun tidak terbatas oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka terdapat keadaan yang sangat mendesak terkait kepentingan Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang sangat besar bagi Penggugat. Untuk itu, Penggugat memohon kepada Yang Mulia agar memerintahkan Tergugat III dan/atau pihak-pihak manapun untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap Tanah Penggugat sebagaimana ternyata dalam SHGB No. 61/Kutuh dan SHGB No. 74/Ungasan yang didalamnya terdapat SHGB No. 1678/Ungasan, termasuk namun tidak terbatas untuk mengalihkan, mencoret, membatalkan, menyatakan tidak sah ataupun tindakan hukum apapun atas Tanah Penggugat;

F. UITVOERBAAR BIJ VORRADD (Putusan Serta Merta);

67. Bahwa Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, sah, dan nyata tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga telah sesuai dengan hukum bilamana Majelis Hakim menyatakan Putusan dalam perkara ini serta merta dapat dijalankan walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi dari Para Tergugat;
68. Adapun yang menjadi dasar permohonan putusan serta merta Penggugat ini adalah ketentuan yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”)

“Pengadilan negeri boleh memerintahkan supaya keputusan dijalankan dahulu, walaupun keputusan itu dibantah atau diminta banding, jika ada surat yang sah, satu surat tulisan, yang menurut peraturan yang berlaku untuk hal itu berkekuatan bukti, atau jika ada hukuman dahulu, dengan



keputusan, yang sudah mendapat kekuatan keputusan pasti, demikian juga jikalau tuntutan sementara dikabulkan, tambahan pula dalam perselisihan hak milik.”

Pasal 287 Reglement op de Rechtsvordering (“Rv”)

“Ketua berwenang memerintahkan pelaksanaan putusan-putusannya dengan segera atau tanpa jaminan, meskipun ada perlawanan atau banding dalam perkara-perkara yang dapat dimintakan banding.”

G. PERMOHONAN SITA JAMINAN;

69. Bahwa dikarenakan adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Para Tergugat akan mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung serta untuk menjamin Gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk mengeluarkan suatu penetapan guna meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Para Tergugat yang rinciannya akan dimohonkan oleh Penggugat secara terpisah;

H. DWANGSOM (Tuntutan Uang Paksa)

70. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat nantinya melaksanakan kewajiban hukum untuk mentaati putusan perkara ini, menjadi sangat penting untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dalam hal terjadi keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;
71. Bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) didasarkan pada ketentuan Pasal 606a Reglement Rechtsvordering (Rv) yang menyatakan bahwa selain tuntutan membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan oleh Majelis Hakim kepada terdakwa untuk membayar sejumlah uang untuk setiap kali terdakwa tidak melaksanakan kewajiban yang diperintahkan yang dinamai uang paksa;
72. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta



Rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan selesainya kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat;

I. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menerima dan memutus sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan provisi Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan/atau pihak-pihak terkait untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap Tanah Penggugat: (i) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana terdapat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999, sebagaimana telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013; dan (ii) tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Bandung, Provinsi Bali seluas 61.190 m² sebagaimana terdapat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 1 Juli 1999 yang didalamnya terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tertanggal 5 Desember 2003, termasuk namun tidak terbatas untuk mengalihkan, mencoret, membatalkan, menyatakan tidak sah atau pun melakukan tindakan hukum apapun atas Tanah Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan Para Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



4. Menyatakan tindakan Tergugat I tidak mempunyai kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama PT Nusantara Ragawisata untuk mengalihkan aset-aset PT Nusantara Ragawisata kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat III;
5. Menyatakan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, S.H., M.M., Notaris di Depok mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur PT. Nusantara Ragawisata adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 1 tertanggal 18 November 2003 yang dibuat dihadapan Suwami Sukiman, S.H., Notaris di Jakarta mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur PT. Nusantara Ragawisata adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tertanggal 5 November 2003 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Surpriyanto, S.H., M.M., Notaris di Depok tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 November 2005 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Mahayani Widiana Kedel, S.H., Notaris/PPAT di Badung tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Mahayani Widiana Kedel, S.H., Notaris/PPAT di Badung tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
10. Menyatakan tindakan Para Tergugat yang telah mengalihkan Tanah Penggugat yaitu :
 - a. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana dibuktikan Sertipikat No: 72/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999,



sertipikat mana telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013; dan

b. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 61.190 m² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana kemudian dilakukan pemecahan menjadi sebagai berikut:

- i. Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan seluas 31.900 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- ii. Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1678/Ungasan seluas 29.290 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;

11. Menyatakan tindakan yang dilakukan Tergugat I yang telah mengalihkan Tanah Penggugat kepada Tergugat III yaitu:

- a. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana dibuktikan Sertipikat No: 72/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999, sertipikat mana telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013; dan
- b. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 61.190 m² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana kemudian dilakukan pemecahan menjadi sebagai berikut:
 - i. Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan seluas 31.900 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.



ii. Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1678/Ungasan seluas 29.290 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali.

adalah batal, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang nyata (*actual loss*) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.249.156.000,- (dua miliar dua ratus empat puluh sembilan juta seratus lima puluh enam ribu Rupiah);

13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat berkaitan dengan adanya pengalihan Tanah Penggugat kepada Tergugat III sebesar Rp. Rp. 706.930.000.000 (tujuh ratus enam milyar sembilan ratus tiga puluh juta Rupiah);

14. Menghukum Para Tergugat untuk secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari, terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat hingga Para Tergugat menyelesaikan semua kewajibannya yang diperintahkan dalam putusan ini kepada Penggugat;

15. Menyatakan atas putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);

16. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara *aquo*;

17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim memutuskan lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan hadir dimuka persidangan sebagai berikut, untuk:

- Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas;



- Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya Wahbi Rahman, S.H dkk para advokad pada kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "Prof.Oemar Seno Adji, S.H & Rekan" berkedudukan di Jalan Tulodong Bawah Blok D3 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2016 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2016;
- Tergugat III hadir sendiri dimuka persidangan Ernest Ibrahim Palendeng, S.H., M.H selaku direktur utama;
- Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dimuka persidangan walaupun telah dipanggil dengan patut dan tidak mengirimkan wakilnya;
- Turut Tergugat III hadir kuasanya Fauzi Saleh, S.H., M.H., advokad pada kantor advokad dan konsultan hukum pada Law Firm Mufti & Partners, beralamat di Jalan O.Asem Baris Nomor 24 , Kebon Baru Tebet, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2017;
- Penggugat Intervensi hadir kuasanya Michael J Cristianto dkk para advokad pada kantor hukum "JW & Partners Law Office" beramat di Jalan Kotabumi Nomor 15 Jakarta Pusat;

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 Udjianti.,S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 September 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM EKSEPSI :

2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo, karena tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terletak di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar.

Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum berkenaan dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 dengan Tergugat III atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan seluas 71.700 M2 (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (yang dipecah menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan seluas 31.900 M2 dan tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan seluas 29.290 M2), yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;

Bahwa berkenaan dengan gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum tersebut, dalam petitum (tuntutan) No. 7, 8 dan 9 gugatan, Penggugat telah menuntut agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 05 Nopember 2003 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Supriyanto, SH, MH, Notaris di Depok, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 yang dibuat antara Tergugat I dan tergugat III dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH, Notaris/PPAT di Badung dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Mahayani Widiana Kadel, SH, Notaris/PPAT di Badung, atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (dipecah menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan dan Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan), yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;



Bahwa dengan demikian meskipun gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi pada hakekatnya yang menjadi obyek adalah sengketa kepemilikan tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Propinsi Bali seluas 71.700 M², sesuai dengan Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang telah diubah menjadi Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 61.190 M², sesuai dengan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan, yang kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan seluas 31.900 M² dan Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan seluas 29.290 M² ;

Bahwa meskipun dalam gugatan perkara ini pihak Tergugat lebih dari satu, dan salah satu dari Tergugat berdomisili didalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi karena objek sengketa dalam gugatan a quo adalah mengenai tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang telah dirubah menjadi Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan, yang kemudian dilakukan pemecahan menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan dan Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, adalah berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, maka menurut hukum gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak, bukan ke Pengadilan Negeri dimana salah satu Tergugat berdomisili, sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu “ ;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat I dan Tergugat II mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3310 K/Pdt/1987 tanggal 29 September 1989 dalam perkara : Haji Maulwi Saetan melawan 1. Ny. Virginia Kusuma, 2. Sumakno Kusuma, yang merumuskan sebagai berikut :



“Bahwa adalah salah menerapkan hukum jika pasal 118 ayat 3 HIR ditafsirkan : bahwa gugatan perdata yang objeknya adalah tanah, baru dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut terletak, bilamana Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya;

Bahwa karena pasal 118 ayat 3 HIR merupakan ketentuan hukum yang berdiri sendiri materinya sama dengan pasal 99 (8) Rv, maka ketentuan ini harus ditafsirkan demikian : bahwa gugatan perdata dengan objek gugatan berupa “onroerend goed”, secara formal adalah sah diajukan kepada Hakim diwilayah “benda tidak bergerak” tersebut terletak, dengan tidak tergantung kepada syarat bahwa “Subjek Tergugat” adalah tidak diketahui tempat tinggalnya “ ;

(Lihat : Majalah Hukum Varia Peradilan, Tahun V No. 59, Agustus 1990, Ikatan Hakim Indonesia, Halaman 93 – 114) ;

Bahwa karena objek sengketa dalam perkara ini berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, maka menurut hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini adalah Pengadilan Negeri Denpasar, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Bahwa dengan demikian karena yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini adalah Pengadilan Negeri Denpasar, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo ;

Bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan Pengadilan, maka eksepsi ini harus diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum memeriksa Pokok Perkara dan diputus terpisah dari Pokok Perkara, menurut ketentuan Pasal 136 HIR, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara. (Rv. 135 dst.; IR. 133 dst.) “;

3. Gugatan Penggugat yang menuntut agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tanggal 5 November 200 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24



November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dihadapan Turut Tergugat I, atas Sertifikat HGB No. 72 (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No. 74 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, adalah ne bis in idem, karena keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tersebut telah dikukuhkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (pasti) dalam perkara antara Tergugat III melawan Penggugat;

Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum berkenaan dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengadakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Kuasa Menanda-tangani Akta Jual Beli No. 03 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 dengan Tergugat III, atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (dipecah menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan seluas 31.900 M2 dan Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan seluas 29.290), yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menuntut agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Kuasa Menanda-tangani Akta Jual Beli No. 03 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008, masing-masing antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa memang benar Tergugat I selaku Direktur PT. Nusantara Ragawisata (Penggugat) telah mengadakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Kuasa Menanda-tangani Akta Jual Beli No. 03 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 dengan Tergugat III, atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (dipecah menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan seluas 31.900 M2 dan Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan



seluas 29.290), yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali ;

Bahwa setelah Tergugat I melakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 05 Nopember 2003, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 dengan Tergugat III, Penggugat (PT. Nusantara Ragawisata dengan Christoforus Richard selaku Direktur) secara sepihak telah memasang papan pemberitahuan diatas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (dipecah menjadi Sertifikat HGB No. 74/Ungasan dan Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan) yang telah dibeli Tergugat III dari Penggugat (PT. Nusantara Ragawisata dengan Tergugat I selaku Direktur) mendaku seolah-olah tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan milik Penggugat (PT. Nusantara Ragawisata dengan Christoforus Richard selaku Direktur) dan Tergugat III keberatan atas tindakan Penggugat (PT. Nusantara Ragawisata dengan Christoforus Richard selaku Direktur) dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan Registrasi No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. dalam perkara antara Tergugat III (Penggugat) melawan Penggugat (Tergugat) ;

Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 dalam amar/diktumnya telah mengabulkan gugatan Tergugat III, dan Penggugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Tergugat III ;

Bahwa adapun alasan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 yang mengabulkan gugatan Tergugat III tersebut yang pada pokoknya berisikan bahwa ke-2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan) tersebut adalah milik Tergugat III atas dasar Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli), masing-masing yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT, Kabupaten Badung ;



Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 tersebut, Penggugat telah keberatan dengan mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dimana Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012, dan dalam pemeriksaan tingkat kasasi Mahkamah Agung R.I, dalam putusannya No. 2329 K/PDT/2013 tanggal 3 November 2014 telah menolak permohonan kasasi dari Penggugat ;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 jo. putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2329 K/Pdt/2013 tanggal 3 Nopember 2014 yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (pasti) tersebut yang mengukuhkan keabsahan Jual Beli Akta No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT, Kabupaten Badung dan mengukuhkan kepemilikan Tergugat III atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan) ;

Bahwa karena sudah ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (tetap) yang mengukuhkan keabsahan Jual Beli Akta No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III, dan mengukuhkan kepemilikan Tergugat III atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan), maka Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan lagi terhadap keabsahan Jual Beli Akta No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 maupun terhadap kepemilikan tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB



No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan), karena ne bis in idem, sesuai ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan;

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula ; “

Bahwa mengenai hal ini Tergugat I dan Tergugat II mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dalam perkara 1. I Nengah Ngembeng, 2. I Wajan Kitjen dkk. Lawan 1. I Komang Pitja, 2. I Nengah Djelenteh dkk, yang merumuskan sebagai berikut :

“Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti adalah sama ; “

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 497 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 dalam perkara 1. Wrantohardjono, 2. Ny. Soelarti alias Wirjowijoto, 3. Soejatoro Yotosoekismo lawan Somopawiro alias Soewadji, yang merumuskan sebagai berikut:

“Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung :

Karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Pendapat Penggugat, bahwa karena dictum putusan yang terdahulu berbunyi : Pengadilan tidak berwenang untuk memutuskan perkara ini, maka perkara masih dapat diperiksa kembali ; tidak dapat dibenarkan ;”



- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 dalam perkara 1. Palembang br. Pandia, 2. Kumpul br. Pandia lawan 1. Rasi br. Karo, 2. Uli Pandia, yang merumuskan sebagai berikut :

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek obyek perkara dan juga Penggugat Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), Seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak “

4. Gugatan Penggugat yang menuntut antara lain agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, telah kadaluarsa, karena telah diajukan melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun.

Bahwa Penggugat dalam petitum (tuntutan) No. 5, 6, 7, 8, dan 9 gugatannya, telah menuntut agar Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 18 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, selaku Notaris di Jakarta, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Badung, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa menurut hukum gugatan tentang pembatalan suatu perjanjian hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun terhitung



sejak diketahuinya perjanjian tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah lima tahun.

Waktu tersebut mulai berlaku :

- *Dalam hal batalnya suatu perikatan termaksud dalam Pasal 1341, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada. Waktu tersebut diatas, yaitu waktu yang diterapkan untuk mengajukan tuntutan, tidak berlaku terhadap kebatalan yang diajukan sebagai pembelaan atau tangkisan, yang selalu dapat dikemukakan” ;*

Bahwa sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pembatalan terhadap Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 18 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, selaku Notaris di Jakarta, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Badung, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung, dalam perkara a quo telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Juni 2016;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang menuntut tentang pembatalan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 18 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, selaku Notaris di Jakarta, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24



November 2005 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Badung, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung tersebut sudah kadaluarsa, karena telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diketahui oleh Penggugat yaitu sejak tanggal 1 Oktober 2003 untuk Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, sejak tanggal 18 Nopember 2003 untuk Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 1, sejak tanggal 5 November 2003 untuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2, sejak tanggal 24 November 2005 untuk Akta Jual Beli No. 41, dan sejak tanggal 22 September 2008 untuk Akta Jual Beli No. 42;

Bahwa mengenai hal tersebut diatas sesuai dengan pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam buku berjudul “Hukum Perjanjian”, Penerbit Intermasa Jakarta, Cetakan kesembilanbelas, 2002, Halaman 24-25, sebagai berikut:

“Hak meminta pembatalan hanya ada pada satu pihak saja, yaitu pihak yang oleh undang-undang diberi perlindungan itu. Meminta pembatalan itu oleh Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibatasi sampai suatu waktu tertentu, yaitu 5 tahun. Waktu mana mulai berlaku (dalam hal ketidakcakapan suatu pihak) sejak orang ini menjadi cakap menuntut hukum. Dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.”

Bahwa selanjutnya pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam buku yang sama berjudul “Hukum Perjanjian”, Halaman 75-76, sebagai berikut :

“Meminta pembatalan perjanjian yang kekurangan syarat subyektifnya itu dapat dilakukan dengan dua cara :

Pertama, secara aktif menuntut pembatalan perjanjian yang demikian di depan hakim;

Kedua secara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu;



Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan diatas Undang-Undang mengadakan suatu batas 5 tahun, yang mana dapat dibaca dalam Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatasan waktu.

Penuntutan pembatalan akan tidak diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada “penerimaan baik”, dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan”;

Bahwa demikian pula menurut pendapat : Gunawan Widjaja, dalam bukunya yang berjudul : ”Seri Hukum Bisnis ‘Daluarsa’, Penerbit PT Raja Grafindo Persada Jakarta, Cetakan 2005, Halaman 190-192, sebagai berikut :

“Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya menentukan sebagai berikut :

Dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun;

Waktu tersebut mulai berlaku :

1. Dalam halnya kebelumdewasaan, sejak hari kedewasaan ;
2. Dalam halnya pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan ;
3. Dalam halnya paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti ;
4. Dalam halnya kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu ;
5. Dalam halnya perbuatan seorang perempuan bersuami, yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak dari pembubaran perkawinan ;



6. Dalam hal batalnya suatu perikatan dimaksud dalam Pasal 1341, sejak hari diketahuinya, bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada ;

Dapat diketahui bahwa pandangan undang-undang jelas bahwa daluarsa adalah suatu bentuk upaya hukum, dimana ketika suatu gugatan dimajukan dihadapannya, orang yang diuntungkan dari daluarsa membebaskan tersebut dapat menangkisnya dengan alasan daluarsa. Dengan tangkisan tersebut, debitor menyatakan bahwa kreditor tidak berhak lagi untuk menuntut pemenuhan prestasinya tanpa adanya kewajiban bagi debitor untuk membuktikan lebih lanjut bahwa kewajiban yang dituntut tersebut telah hilang sama sekali (misalnya karena dibatalkan menurut Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ;

Bahwa dengan demikian karena gugatan Penggugat yang menuntut agar Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 18 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, selaku Notaris di Jakarta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tanggal 5 November 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena sudah kadaluarsa, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

5. Gugatan yang diajukan kepada Tergugat I adalah error in persona (salah alamat), karena pada waktu Tergugat I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tanggal 02 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Notaris di Depok, Tergugat I bertindak selaku direktur, mewakili direksi, bertindak untuk dan atas nama Penggugat, bukan bertindak selaku pribadi, sehingga menurut hukum yang harus digugat adalah PT Nusantara Ragawisata (Penggugat);



Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai perbuatan melawan hukum terkait dengan pengalihan 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) kepada/terhadap Tergugat III yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku notaris di Depok, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung;

Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), dimana Tergugat I dengan bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat mengalihkan aset Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) kepada/terhadap Tergugat III, sehingga karena tindakan tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal dalil Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Penggugat. Tergugat I tidak pernah membuat dan mengadakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Badung;

Bahwa pihak-pihak yang membuat dan mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku notaris di Depok, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung, adalah Tergugat III dengan Penggugat (PT. Nusantara Ragawisata) sebagai badan hukum, yang diwakili oleh



Tergugat I selaku Direktur PT Nusantara Ragawisata, bukan dengan Tergugat I selaku pribadi ;

Bahwa sedangkan dalam persona standi in judicio dari gugatan a quo Penggugat mendalilkan pihak-pihak yang berperkara adalah PT Nusantara Ragawisata selaku Penggugat melawan Judio Jose Rizal Iskandar Manopo selaku Tergugat I, Raditya Rizki selaku Tergugat II, PT Mutiara Sulawesi selaku Tergugat III, Supriyanto, S.H., M.M. selaku Turut Tergugat I, Suwami Sukiman, S.H. selaku Turut Tergugat II, dan Mahayani Widiani Kedel, S.H. selaku Turut Tergugat III ;

Bahwa karena Tergugat I selaku pribadi tidak pernah membuat dan mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku notaris di Depok, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 yang masing-masing dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT di Badung dengan Tergugat III, maka gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan pengalihan asset Penggugat, adalah salah alamat (error in persona), sehingga menurut hukum Tergugat I harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa mengenai hal ini sesuai dengan pendapat : M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya berjudul “Hukum Perseroan Terbatas” Cetakan kelima, Penerbit Sinar Grafika, 2015, halaman 123, sebagai berikut :

“Menurut teori organ (organen theorie) dalam perseroan terdapat orang yang terdiri dari pemegang saham dan pengurus, orang itu bukan fiksi, tetapi orang yang sesungguhnya yang memiliki “kecakapan” untuk berbuat serta juga mempunyai kehendak sendiri. Memang kehendak perseroan itu dibentuk dalam pikiran para anggotanya. Pada saat para anggota itu membentuk dan memformulasi kehendak tersebut, mereka bertindak sebagai “organ” perseroan, yakni sebagai bagian dari organisme yang berwujud orang. Dengan demikian, kehendak dimaksud merupakan kehendak dari perseroan itu sebagai badan hukum.”

Bahwa demikian juga menurut pendapat : Dr. Freddy Harris dan Teddy Anggoro, S.H. MH, dalam bukunya berjudul “Hukum Perseroan Terbatas



Kewajiban Pemberitahuan oleh Direksi” Penerbit Ghalia Indonesia, 2010, halaman 104, sebagai berikut :

“Permasalahan yang cukup krusial dalam hubungan dengan pihak ketiga adalah mengenai pertanggungjawaban kontraktual. Dalam hubungan yang bersifat kontraktual ini, direksi dibebaskan dari pertanggungjawaban karena perseroan yang bertanggungjawab atas kontrak yang dibuat oleh Direksi atas nama perseroan tersebut. Menurut teori Agency dan prinsip hukum korporasi, korporasi itu sendiri yang merupakan pihak dalam kontrak dan berdasarkan doktrin privity of contract ditegaskan bahwa pertanggungjawaban yang timbul dari suatu kontrak adalah mengikat perseroan itu sendiri.”

Bahwa berdasarkan hal-hal diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat a quo mengenai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) berkenaan dengan pengalihan aset milik Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah adalah salah alamat (error in persona) mengenai pihak Tergugatnya, karena Judio Jose Rizal Iskandar Manopo selaku pribadi tidak pernah mengalihkan aset Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) kepada/terhadap Tergugat III, dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljk verklaard*) ;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat I dan Tergugat II mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 601 K/Sip/1975, yang merumuskan sebagai berikut :

“Tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam kasus demikian, orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah Yayasan.” ;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang merumuskan, sebagai berikut :



“Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in judicio). Gugatan yang secara salah diajukan oleh “orang lain” tersebut, harus dinyatakan “gugatan tidak dapat diterima.” ;

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 367 K/Sip/1972 tanggal 24 Januari 1972, yang merumuskan sebagai berikut :

“Direktur adalah orang yang ditentukan oleh Bank untuk menarik Banker's Cheques atas nama Bank, oleh karena itu akibat apapun dari perbuatan Direktur tersebut adalah tanggung jawab PT Bank PDI, sebab ternyata cek dalam perkara ini telah ditarik tanpa paksaan dan tipu muslihat.” ;

6. Gugatan Penggugat tidak lengkap pihak Tergugatnya, karena Christofurus Richard (Sdr. Richard) belum ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa dalam posita gugatannya halaman 4, 5, 6 dan 7, Penggugat beberapa kali telah mendalilkan Sdr. Richard dalam hal ini Sdr. Christofurus Richard, yang mana Penggugat dalam posita gugatannya No. 11, halaman 5 – 6 yang pada pokoknya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 10 Juni 2005 antara Sdr. Richard dengan Tergugat II (baik dalam kapasitas sebagai pribadi maupun kuasa dari ahli waris Darmadji Satiman) sepakat untuk menuangkan pengikatan Jual Beli Saham yang dilakukan berdasarkan Akta No. 12 dan Akta No. 11/2003 kedalam sebuah Akta Jual Beli Saham sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli Saham No. 3 tertanggal 10 Juni 2005 dibuat dihadapan Eny Sulaksono, SH, selaku Notaris di Tangerang yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah menjual dan menyerahkan 64.800 (enam puluh empat ribu delapan ratus) saham miliknya dalam Penggugat kepada Sdr. Richard dan
- b. Akta Jual Beli Saham No. 4 tertanggal 10 Juni 2005 dibuat dihadapan Eny Sulaksono, SH, selaku Notaris di Tangerang yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II selaku kuasa dari ahli waris Darmadji Satiman telah menjual dan menyerahkan 7.200 (tujuh ribu



dua ratus) saham yang dimilikinya dalam Penggugat kepada Sdr. Richard ;

Bahwa selanjutnya dalam posita gugatannya No. 12 halaman 6, Penggugat telah mendalilkan pada pokoknya bahwa terdapat fakta bahwa Sdr. Richard adalah Direktur Utama pada Penggugat sekaligus sebagai pemegang 72.000 (tujuh puluh dua ribu) saham dalam Penggugat. Dengan demikian, Sdr. Richard selaku Direktur pada Penggugat mempunyai hak dan wewenang untuk bertindak atas nama Penggugat serta mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pengurusan dan pengelolaan terhadap seluruh asset Penggugat termasuk namun tidak terbatas pada Tanah Penggugat, yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 61/Kutuh dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan yang didalamnya terdapat Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan ;

Bahwa karena didalam posita gugatannya tersebut beberapa kali telah mendalilkan Sdr. Richard, dan Penggugat juga telah mendalilkan Sdr. Richard telah membeli seluruh saham dalam Penggugat yang dimiliki oleh Tergugat II dan ahli waris Darmadji Satiman, maka untuk melengkapi pihak-pihak dalam perkara ini dan agar perkaranya menjadi terang dan jelas, menurut hukum Sdr. Christoforus Richard (Sdr. Richard) harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak lengkap pihak Tergugatnya, karena Sdr. Christoforus Richard (Sdr. Richard) belum ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljk verklaard*) ;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat I dan Tergugat II mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 dalam perkara : Amriz melawan Gho Sie Tjin alias Chaniago Chandra, yang merumuskan sebagai berikut:

“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan mempertimbangkan :



- bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat ;”

DALAM POKOK PERKARA :

7. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi untuk singkatnya mohon dianggap terkutip pula dalam Pokok Perkara ini;
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M², sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 dan Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 5 Nopember 2003 antara Penggugat (Pemberi Kuasa) dengan Tergugat III (Penerima Kuasa) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok, tidak merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa memang benar Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan menurut Hukum Indonesia pada tahun 1991 berdasarkan Akta No. 100 tanggal 16 Februari 1991 yang dibuat dihadapan Joenoeng Enoeng Maogimon, SH, Notaris di Jakarta, dengan usaha di bidang pariwisata khusus perhotelan, dan telah memperoleh status sebagai badan hukum berbentuk perseroan terbatas berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI No. C2-2228 HT. 01.01.Th.91 tanggal 15 Juni 1991 ;

10. Bahwa tidak benar dalam menjalankan kegiatan usahanya Penggugat hanya memiliki 2 (dua) bidang tanah, melainkan kenyataan sesungguhnya Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah SHGB No. 61/Kutuh)



Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M², tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M², kedua tanah tersebut merupakan tanah kosong yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan a quo, dan tanah Sertifikat HM No. 325/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 73/Ungasan) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 7 Maret 1991 No. 8385/1990 seluas 100.000M² yang di atasnya terdapat bangunan Hotel Bali Cliff Resort ;

11. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit untuk Fasilitas Revolving Loan No. 20 tanggal 20 Januari 2000, untuk keperluan dalam menjalankan kegiatan usahanya, Penggugat telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada PT. Bank Artha Graha, atas permohonan tersebut PT. Bank Artha Graha menerima dan menyetujui untuk memberikan kredit dalam bentuk Revolving Loan sebesar Rp. 56.000.000.000,- (lima puluh enam milyar rupiah) ;

Bahwa sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa 5 (lima) bidang tanah yang salah satunya merupakan tanah Sertifikat HM No. 325/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 73/Ungasan) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 7 Maret 1991 No. 8385/1990 seluas 100.000M² yang di atasnya terdapat bangunan Hotel Bali Cliff Resort ;

12. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata (Penggugat) No. 19 tanggal 20 Januari 2000 yang dibuat oleh Notaris Imas Fatimah, S.H., selaku Notaris di Jakarta, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. Nusantara Ragawisata (Penggugat) menyetujui antara lain untuk mengangkat Tergugat II sebagai satu-satunya Komisaris Penggugat, karenanya sebagai Komisaris Penggugat, Tergugat II mempunyai kewenangan untuk memberikan persetujuan apabila Direktur Utama perseroan ingin mengalihkan aset-aset perseroan, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta No. 100 tanggal 16 Februari 1991 tentang Anggaran Dasar PT. Nusantara Ragawisata (Penggugat) ;



Bahwa dengan demikian pengangkatan Tergugat II sebagai Komisaris Penggugat telah dilakukan menurut hukum, yaitu berdasarkan persetujuan RUPSLB PT. Nusantara Ragawisata (Penggugat) tanggal 20 Januari 2000, karenanya Tergugat II sebagai Komisaris dapat bertindak untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya sesuai dengan Akta No. 100 tanggal 16 Februari 1991 tentang Anggaran Dasar Perseroan Terbatas Penggugat dan UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas ;

13. Bahwa dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan Terbatas Penggugat yang diadakan pada tanggal 10 Maret 2003 telah mengangkat Tergugat I sebagai satu-satunya Direktur Penggugat, hal tersebut sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas Penggugat tanggal 10 Maret 2003 ;

Bahwa karenanya Pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat telah dilakukan menurut hukum, yaitu berdasarkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Perseroan Terbatas Penggugat tanggal 10 Maret 2003, sehingga menurut hukum Tergugat I dapat bertindak untuk dan atas nama Direksi karenanya mewakili perseroan Penggugat ;

14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Oktober 2003 Perseroan Terbatas Penggugat telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB), yang mana dalam RUPSLB dan Komisaris Perseroan Terbatas Penggugat tersebut telah menyetujui penjualan aset perusahaan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di propinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M², hal tersebut sebagaimana dituangkan dalam Risalah Rapat Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas Penggugat tanggal 30 Oktober 2003, dan dituangkan pada Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 3 November 2003 yang dibuat oleh Supriyato, SH, MM, selaku Notaris Depok;



15. Bahwa penjualan aset perseroan Penggugat berupa tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) milik Penggugat telah mendapat persetujuan RUPS dan Komisaris, karenanya hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta No. 100 tanggal 16 Februari 1991 tentang Anggaran Dasar Penggugat jo Pasal 88 UU No. 1 Tahun 1995 ;
16. Bahwa memang benar sebagai pelaksanaan atas putusan RUPSLB Perseroan Penggugat dan Komisaris Perseroan Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2003, dengan persetujuan dari Tergugat II selaku Komisaris Perseroan Penggugat, Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Direksi karenanya mewakili Perseroan Penggugat dengan Tergugat III telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M², dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok dan Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 Desember 2003 ;
17. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III telah ditegaskan bahwa tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) telah dikeluarkan dari pembukuan perseroan Penggugat, karenanya apabila suatu saat terjadi pergantian pemegang saham dan/atau perseroan Penggugat dilikuidasi, maka objek perjanjian ini dalam hal ini 2 (dua) bidang tanah sengketa adalah merupakan harta diluar apa yang harus diperhitungkan dalam proses tersebut, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 antara



Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok ;

18. Bahwa atas dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678), Tergugat I selaku Direktur Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat III untuk menandatangani dihadapan Turut Tergugat III (selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bali) guna melaksanakan penjualan 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas, sesuai dengan Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 5 Nopember 2003 antara Penggugat (Pemberi Kuasa) dengan Tergugat III (Penerima Kuasa) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok ;
19. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 20 Desember 2003, pada tanggal 19 Desember 2003 Penggugat mengadakan RUPSLB yang pada pokoknya perseroan Penggugat menyetujui untuk memberhentikan seluruh Direksi (Tergugat I) dan Komisaris dengan memberikan acquit et de charge, dan menyetujui untuk mengangkat Christoforus Richard sebagai Direktur Utama, Andy Muhammad Satdjan Attas sebagai Direktur, Tommy Widyo Utomo sebagai Direktur, dan Tergugat II sebagai Komisaris ;
20. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M², sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok, tidak merupakan perbuatan melawan hukum ;
21. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003



mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat dibuat berdasarkan persetujuan RUPSLB tanggal 10 Maret 2003;

Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) karena telah memunculkan Akta lain di luar akta perubahan terakhir yang sebelumnya telah disampaikan (Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 19 tanggal 20 Januari 2000), dan merupakan hal yang aneh apabila dalam jangka waktu yang berdekatan Tergugat I dan Tergugat II membuat 2 (dua) Akta Pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal dalil Penggugat tersebut diatas, karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Bahwa pada tanggal 10 Maret 2003 perseroan Penggugat telah mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB), dalam RUPSLB tersebut telah diputuskan untuk mengangkat Tergugat I sebagai Direktur perseroan Penggugat, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas Penggugat tanggal 10 Maret 2003 ;

Bahwa berdasarkan angka 5.3 Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas Penggugat tanggal 10 Maret 2003, RUPSLB telah memberikan kuasa kepada Direksi perseroan (Tergugat I) untuk menotariatkan Berita Acara RUPSLB tanggal 10 Maret 2003 ;

Bahwa karena Tergugat I merupakan Direktur perseroan Penggugat yang menjabat sebagai satu-satunya Direksi perseroan, maka Tergugat I datang menghadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menotariatkan Berita Acara RUPSLB tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menuangkan Berita Acara RUPSLB tanggal 10 Maret 2003 masing-masing kedalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003 ;

Bahwa Tergugat II selaku Komisaris perseroan Penggugat hanya bertugas untuk mengawasi kebijaksanaan Direksi dalam menjalankan



perseroan (Pasal 13 ayat (1) Akta perseroan Penggugat No. 100 tanggal 16 Februari 1991 tentang Anggaran Dasar dan Pasal 97 UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas), Tergugat II tidak mempunyai kewenangan mewakili dan mengurus perseroan ;

Bahwa memang benar mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat telah dituangkan masing-masing ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003, akan tetapi masing-masing dari Akta tersebut dibuat berdasarkan Berita Acara RUPSLB yang sama yaitu Berita Acara RUPSLB Perseroan Terbatas Penggugat tanggal 10 Maret 2003 ;

Bahwa dengan demikian Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003 mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat dibuat berdasarkan persetujuan RUPSLB tanggal 10 Maret 2003 ;

Bahwa karena diangkat oleh RUPSLB yang sah, maka Tergugat I selaku Direktur berwenang bertindak untuk atas nama Direksi dan karenanya mewakili Penggugat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M², sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Depok ;

22. RUPSLB perseroan Penggugat tanggal 10 Maret 2003 mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat merupakan perubahan Anggaran Dasar yang tidak memerlukan persetujuan dari Menteri, karenanya sejak diangkat sebagai Direktur, Tergugat I berwenang untuk bertindak untuk dan atas nama Direksi karenanya berwenang mewakili Penggugat baik di dalam maupun diluar Pengadilan;



Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003 yang dijadikan dasar Tergugat I bertindak seolah-olah sebagai Direktur Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena pada faktanya Akta-Akta tersebut tidak pernah dilaporkan kepada Kementerian Hukum dan HAM RI dan tidak pernah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal dalil Penggugat tersebut diatas, karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Bahwa perubahan anggaran dasar perseroan Penggugat mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003 merupakan perubahan Anggaran Dasar yang tidak memerlukan persetujuan Menteri (Pasal 15 UU No. 1 Tahun 1995), belum dilaporkan dan didaftarkannya perubahan anggaran dasar tersebut tidak mengakibatkan Tergugat I tidak berwenang dalam bertindak untuk dan atas nama Direksi dalam mewakili perseroan Penggugat, karena perseroan Penggugat sudah disahkan menjadi badan hukum sejak tanggal 15 Juni 1991 ;

Bahwa *Agency Doctrine* telah menjelaskan bahwa Direksi dapat mengurus perseroan pada saat pemegang saham telah memilihnya dan Direksi yang dipilih menerima kepercayaan tersebut, doktrin ini tidak mensyaratkan adanya persyaratan lainnya, karena hubungan pengurusan perseroan oleh Direksi adalah hubungan kontraktual yang sepenuhnya tunduk pada ketentuan hukum perdata, karenanya pada saat Tergugat I diangkat sebagai Direktur Penggugat oleh persetujuan RUPSLB Perseroan Penggugat, sesuai dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) tanggal 10 Maret 2003, maka Tergugat I berwenang bertindak untuk dan atas Direksi dalam mewakili perseroan Penggugat (Pasal 11 ayat (1) Akta No. 100 tanggal 16 Februari 1991 tentang



Anggaran Dasar Penggugat jo Pasal 1 angka 4, Pasal 79 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas) ;

Dr. Freddy Harris dan Teddy Anggoro, S.H., M.H. dalam bukunya berjudul “*Hukum Perseroan Terbatas Kewajiban Pemberitahuan oleh Direksi*”, halaman 105, menjelaskan bahwa :

“Apakah Direksi baru yang tidak melakukan pelaporan kepada Menteri tersebut telah cakap untuk mewakili perseroan dalam melakukan hubungan kontraktual dengan pihak ketiga (kreditor)? Dengan demikian, Direksi baru tersebut tetap berwenang untuk melakukan pengurusan perseroan meskipun tidak melakukan kewajiban pelaporan kepada Menteri, dengan dasar sebagai berikut :

Menurut Agency Doctrine, dasar hak direksi untuk mengurus perseroan sempurna seketika saat pemegang saham telah memilihnya dan direksi yang dipilih menerima kepercayaan tersebut. Doktrin ini tidak mensyaratkan adanya persyaratan lainnya, mengingat hubungan pengurusan perseroan oleh Direksi adalah hubungan kontraktual yang sepenuhnya tunduk pada rezim hukum perdata.

Berdasarkan Agency Doctrine, disebutkan bahwa konsep agen perseroan tidak hanya terbatas pada hubungan internal (pengurusan), tetapi juga hubungan eksternal dengan pihak ketiga. Dengan kata lain, perjanjian atas Direksi baru yang tidak melaporkan pengangkatannya kepada Menteri dengan pihak ketiga adalah sah dan mengikat bagi perseroan.”

Bahwa Penggugat pada saat ini tidak mempunyai hak/kepentingan terkait dengan pelaporan dan pendaftaran perubahan Anggaran Dasar, karena Direktur Penggugat (Christoforus Richard) bukan anggota Direksi perseroan pada saat Tergugat I diangkat menjadi Direktur Penggugat, dan berdasarkan persetujuan RUPSLB tanggal 19 Desember 2003 Tergugat I telah diberhentikan sebagai Direktur Penggugat dan telah diberikan Acquit Et De Charge, hal tersebut sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 20 Desember 2003, karenanya mengenai laporan perubahan Anggaran Dasar dan pendaftaran dalam daftar perusahaan bukan lagi menjadi kewajiban/kewenangan Tergugat I ;



Bahwa dengan demikian Pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat merupakan perubahan Anggaran Dasar yang tidak memerlukan persetujuan dari Menteri, karenanya sejak diangkat sebagai Direktur Penggugat melalui RUPSLB tanggal 10 Maret 2003, Tergugat I telah cakap untuk mewakili perseroan dalam melakukan hubungan hukum;

23. RUPSLB Perseroan Penggugat tanggal 19 Desember 2003 telah memberhentikan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat dan mengangkat Christoforus Richard sebagai Direktur Utama Penggugat.

Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Notulen RUPSLB tanggal 19 Desember 2003 menyatakan bahwa Akta Perubahan Anggaran Dasar Terakhir sebelum diangkatnya Christoforus Richard menjadi Direktur Utama Penggugat adalah Akta No. 19 tanggal 20 Januari 2000, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta ;

Bahwa Tergugat I dengan tegas menyangkal dalil Penggugat tersebut diatas, karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Bahwa memang benar hasil RUPSLB Perseroan Penggugat tanggal 19 Desember 2003 telah dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 20 Desember 2003, yang dibuat oleh Eny Sulaksono, S.H., selaku Notaris di Tangerang ;

Bahwa dalam RUPSLB Perseroan Penggugat tersebut disetujui untuk memberhentikan seluruh Direksi (Tergugat I) dan Komisaris perseroan Penggugat, Menyetujui untuk mengangkat Christoforus Richard sebagai Direktur Utama, Tuan Insinyur Andy Muhammad Satdjan Attas sebagai Direktur, Tuan Tommy Widyo Utomo sebagai Direktur, dan Tuan Tergugat II sebagai Komisaris perseroan Penggugat ;

Bahwa di dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Penggugat No. 10 tanggal 20 Desember 2003 tersebut dinyatakan bahwa Akta Perubahan Terakhir sebelum pengangkatan Christoforus Richard sebagai Direktur Penggugat bukan Akta No. 19 tanggal 20 Januari 2000, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., selaku Notaris di Jakarta, melainkan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 mengenai Akta



Pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, selaku Notaris di Jakarta;

Bahwa dengan demikian berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 20 Desember 2003, RUPSLB perseroan Penggugat tanggal 19 Desember 2003 telah memberhentikan Tergugat I sebagai Direktur Penggugat dan mengangkat Christoforus Richard sebagai Direktur Utama Penggugat, dan Christoforus Richard menjadi Direktur Utama dengan menggantikan Tergugat I yang sebelumnya menjadi Direktur ;

24. Tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah SHGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M², dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah SHGB No. 1678) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M² telah beralih haknya dari Penggugat kepada/terhadap Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum.

Bahwa atas dasar Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 5 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok, dan surat Penggugat pada tanggal 26 Oktober 2005, maka Tergugat III atas nama Penggugat telah menjual kepada Tergugat III atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sesuai dengan :

- a. Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT, Kabupaten Badung, atas sebidang tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² ;
- b. Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III selaku PPAT, Kabupaten Badung, atas



tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) Surat Ukur tanggal 12 September 2008 No. 5711/Ungasan/2008 seluas 29.290 M² ;

25. Bahwa Penggugat yang diwakili oleh Christoforus Richard sebagai Direktur Penggugat juga tidak keberatan terhadap tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) dilakukan balik nama kepada Tergugat III, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam surat perseroan Penggugat tanggal 15 Desember 2005 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung ;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 November 2005 tersebut, maka tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama Tergugat III, sedangkan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678), telah dibalik nama menjadi Tergugat III, dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 ;

Bahwa dengan demikian 2 (dua) bidang tanah tersebut telah beralih haknya dari Penggugat kepada Tergugat III, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

26. Tergugat II tidak pernah mengadakan RUPSLB tanggal 19 November 2003 yang membatalkan isi RUPS tanggal 10 Maret 2003, meniadakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003, dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 24 Februari 2006 yang dibuat oleh Notaris Eny Sulaksono, S.H., karena Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tersebut dibuat pada saat Tergugat I dan Tergugat II tidak lagi menjabat



sebagai Direktur dan Komisaris Penggugat dengan memalsukan tanda tangan Tergugat I dan Tergugat II dan menggunakan dokumen yang tidak sebenarnya;

Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo telah mendalilkan pada pokoknya bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 24 Februari 2006, Tergugat I dan Tergugat II telah mencabut/membatalkan isi RUPS tanggal 10 Maret 2003, meniadakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003, dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 yang mengangkat Tergugat I sebagai Direktur Penggugat ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menyangkal dalil Penggugat tersebut di atas, karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Bahwa selaku Komisaris sekaligus pemegang 90% (sembilan puluh persen) saham, dan kuasa dari ahli waris pemegang 10% (sepuluh persen) saham perseroan Penggugat, Tergugat II tidak pernah mengadakan RUPSLB pada tanggal 19 November 2003, Berita Acara RUPSLB tanggal 19 November 2003 telah memalsukan tanda-tangan Tergugat I dan Tergugat II ;

Bahwa tidak logis apabila Tergugat II mengadakan RUPSLB untuk membatalkan isi RUPSLB tanggal 10 Maret 2003, meniadakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003, dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 yang mengangkat Tergugat I sebagai Direktur Penggugat, karena Tergugat II telah memberikan persetujuan kepada Tergugat I selaku Direktur Penggugat untuk mengadakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 2 dan Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli tanggal 5 Nopember 2003 kepada Tergugat III ;

Bahwa tidak benar Tergugat I telah datang menghadap kepada Notaris Eny Sulaksono, S.H. untuk menotarialkan Berita Acara RUPSLB tanggal 19 November 2003, karena Tergugat I sendiri telah diberhentikan sebagai Direksi perseroan dengan diberikan pembebasan dan pelunasan (acquit et de charge), dan digantikan oleh Christoforus Richard pada tanggal 19 Desember 2003, sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 20 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Eny Sulaksono, S.H., begitu juga dengan Tergugat II



telah diberhentikan sebagai Komisaris perseroan Penggugat sejak tanggal 2 Juni 2005 sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 2 tanggal 10 Juni 2005, dan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 13 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Eny Sulaksono, S.H. ;

Bahwa perlu Tergugat I kemukakan sejak tanggal 16 Maret 2004 s.d tanggal 18 Januari 2011 Tergugat I bertempat tinggal di Jalan Cendrawasih II B1/16 RT/RW 11/08, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, hal tersebut berdasarkan Kartu Tanda Penduduk No. 09. 5310. 160971. 0271 tanggal 16 Maret 2004 dan Kartu Keluarga No. 4005.012598 tanggal 1 April 2004 milik Tergugat I, keterangan di dalam Akta No. 18 tanggal 24 Februari 2006 yang menerangkan bahwa Tergugat I bertempat tinggal di Jalan Swadharma 5 No. 27 RT/RW 02/08, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, datang menghadap kepada notaris Eny Sulaksono, S.H., selaku notaris di Tangerang merupakan keterangan yang tidak benar, karena sejak tahun 2004 Tergugat I sudah tidak bertempat tinggal di Jalan Swadharma 5 No. 27 RT/RW 02/08 Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, dalil Penggugat dalam gugatan a quo yang menyatakan bahwa Tergugat II telah mengadakan RUPSLB yang membatalkan isi RUPS tanggal 10 Maret 2003, meniadakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 sebagaimana dituangkan dalam Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 24 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Eny Sulaksono, S.H. adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, karena Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 24 Februari 2006 secara nyata telah dibuat pada saat Christoforus Richard menjabat sebagai Direktur sekaligus pemegang saham Penggugat ;

Bahwa dengan demikian Tergugat II tidak pernah mengadakan RUPSLB tanggal 19 November 2003 yang membatalkan isi RUPS tanggal 10 Maret 2003, meniadakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003, dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tanggal 24 Februari 2006 yang



dibuat oleh Notaris Eny Sulaksono, S.H., karena Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 18 tersebut dibuat pada saat Tergugat I dan Tergugat II tidak lagi menjabat sebagai Direktur dan Komisaris Penggugat dengan memalsukan tanda tangan Tergugat I dan Tergugat II dan menggunakan dokumen yang tidak sebenarnya ;

27. Christoforus Richard membeli saham Penggugat dengan aset tanah SHM No. 325/Ungasan (sekarang SHGB No. 73/Ungasan) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 7 Maret 1991 No. 8385/1990 seluas 100.000M² (Hotel Bali Cliff Resort) dengan melunasi hutang Penggugat di PT Bank Artha Graha.

Bahwa pada waktu Christoforus Richard membeli seluruh saham milik Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 72.000.000.000,- (tujuh puluh dua milyar rupiah), fakta sesungguhnya tidak pernah ada pembayaran dari Christoforus Richard kepada Tergugat II, demikian juga dengan Tergugat II tidak pernah menerima pembayaran dari Christoforus Richard, karena Christoforus Richard nanti yang akan membayar hutang Penggugat kepada PT Bank Artha Graha yang jaminannya antara lain adalah tanah SHM No. 325/Ungasan (sekarang SHGB No. 73/Ungasan) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 7 Maret 1991 No. 8385/1990 seluas 100.000M² (Hotel Bali Cliff Resort), dan Penggugat baru membayar hutangnya kepada PT Bank Artha Graha pada tahun 2007, sebagaimana surat PT Bank Artha Graha No. 028/SK/BAG-SUD/I/07 tanggal 31 Januari 2007, perihal : surat pemberitahuan ;

28. Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (pasti) dalam perkara gugatan mengenai perbuatan melawan hukum antara Tergugat III melawan Penggugat yang MENGUKUHKAN akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003, Akta Jual Beli No. 41/2005 tanggal 24 November 2005, dan Akta Jual Beli No. 42/2008 tanggal 22 September 2008 antara Tergugat III dengan Penggugat, dan kepemilikan Tergugat III atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk didalamnya tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan), serta menyatakan bahwa Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik.



Bahwa meskipun ke-2 (dua) bidang tanah tersebut sudah dialihkan/dijual kepada Tergugat III, namun secara sepihak, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat III, Penggugat telah memasang papan nama atas nama Penggugat diatas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan) milik Tergugat III tersebut, yang mendaku seolah-olah ke-2 (dua) bidang tanah tersebut adalah masih milik Penggugat ;

Bahwa atas tindakan Penggugat yang telah memasang papan nama atas Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Tergugat III diatas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan) milik Tergugat III tersebut, Tergugat III keberatan dengan mengajukan gugatan tentang perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Registrasi No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. dalam perkara antara Tergugat III (Penggugat) melawan Penggugat (Tergugat) ;

Bahwa Pengadilan Negeri Negeri Cibinong dalam putusannya No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 dalam amar/diktumnya telah mengabulkan gugatan Tergugat III, dan Penggugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Tergugat III ;

Bahwa adapun alasan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 yang mengabulkan gugatan Tergugat III adalah karena ke-2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan) tersebut adalah milik Tergugat III atas dasar Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005, dan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli), masing-masing yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPATdi Bali ;

Bahwa begitu pula dengan amar/diktum putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 yang menyatakan bahwa Tergugat III merupakan pembeli yang bertikad baik



atas jual beli yang dilakukan antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) terhadap ke-2 (dua) bidang tanah tersebut ;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 tersebut, Penggugat telah keberatan dengan mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dimana Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012, dan dalam pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya No. 2329 K/PDT/2013 tanggal 3 November 2014 telah menolak permohonan kasasi dari Penggugat ;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 jo. putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2329 K/Pdt/2013 tanggal 3 Nopember 2014, telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (pasti) yang MENGUKUHKAN KEABSAHAN Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003, Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Bali, dan MENGUKUHKAN KEPEMILIKAN Tergugat III atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan), serta menyatakan bahwa Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik ;

Bahwa karena sudah ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (pasti) yang mengukuhkan keabsahan Jual Beli Akta No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III, dan mengukuhkan kepemilikan Tergugat III atas tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan), maka Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan lagi terhadap keabsahan Jual Beli Akta No. 41 tertanggal 24 Nopember 2005



dan Jual Beli Akta No. 42 tertanggal 22 September 2008 maupun terhadap kepemilikan tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan), karena ne bis in idem, sesuai ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula ; “

Bahwa mengenai hal ini Tergugat I dan Tergugat II mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dalam perkara 1. I Nengah Ngembeng, 2. I Wajan Kitjen dkk. Lawan 1. I Komang Pitja, 2. I Nengah Djelenteh dkk, yang merumuskan sebagai berikut :

“Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti adalah sama ; “

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 497 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 dalam perkara 1. Wrantohardjono , 2. Ny. Soelarti alias Wirjowijoto, 3. Soejatoro Yotosoekismo lawan Somopawiro alias Soewadji, yang merumuskan sebagai berikut:

“Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung :

Karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



Pendapat Penggugat, bahwa karena dictum putusan yang terdahulu berbunyi : Pengadilan tidak berwenang untuk memutuskan perkara ini, maka perkara masih dapat diperiksa kembali ; tidak dapat dibenarkan ;”

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 dalam perkara 1. Palembang br. Pandia, 2. Kumpul br. Pandia lawan 1. Rasi br. Karo, 2. Uli Pandia, yang merumuskan sebagai berikut :

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga Penggugat Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), Seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak “

29. Karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Penggugat, maka tuntutan ganti kerugian Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi baik materiil sebesar Rp. 2.249.156.000,- maupun imateriil sebesar Rp. 706.930.000.000,- kepada Penggugat secara tanggung renteng adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, sehingga sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan ;

Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Penggugat sebagaimana telah diuraikan Tergugat I dan Tergugat II pada Dalam Pokok Perkara Jawaban a quo, maka tuntutan (petitum) point 1, 3, 4, 5, dan 6 Penggugat agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat a quo, menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan Akta No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan menyatakan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, maka sudah sepatutnya menurut hukum harus ditolak dan dikesampingkan ;

Halaman 75 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel



Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Penggugat sebagaimana telah diuraikan Tergugat I dan tergugat II pada Dalam Pokok Perkara Jawaban a quo, maka tuntutan (petitum) point 7 s.d 11 Penggugat agar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2003, Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, dan menyatakan tindakan para Tergugat yang telah mengalihkan 2 (dua) bidang tanah Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang tanah Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) dan tanah Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk tanah Sertifikat HGB No. 1678) merupakan perbuatan melawan hukum, karenanya harus dinyatakan batal, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, maka sudah sepatutnya menurut hukum harus ditolak dan dikesampingkan ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merasa perlu untuk menanggapi perincian tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat, karena menurut Tergugat I dan Tergugat II perincian kerugian yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatan a quo adalah perhitungan yang tidak berdasar dan tidak beralasan, antara lain :

Bahwa mengenai ganti kerugian yang nyata (materiil) atas keperluan Penggugat yang meminta PT Tunas Jaya Sanur dan PT Cikal Kumala untuk melakukan pembangunan dan pengembangan perseroan Penggugat, yang seluruhnya sebesar Rp. 2.249.156.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh sembilan juta seratus lima puluh enam ribu rupiah) adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, karena biaya-biaya tersebut merupakan biaya untuk keperluan usaha Penggugat sendiri yang menjadi risiko Penggugat dan tidak ada hubungan langsung dengan Tergugat I dan Tergugat II, karenanya tuntutan (petitum) point 12 gugatan a quo menurut hukum harus ditolak dan dikesampingkan ;

Bahwa mengenai ganti kerugian imateriil yang timbul karena potensi hilangnya tanah milik Penggugat yang seluruhnya sebesar Rp. 706.930.000.000,- (tujuh ratus enam milyar sembilan ratus tiga puluh juta



rupiah) adalah tidak berdasar dan tidak beralasan, hal tersebut sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Dalam Pokok Perkara Jawaban a quo, karenanya tuntutan (petitum) point 13 gugatan a quo menurut hukum harus ditolak dan dikesampingkan ;

Bahwa dengan demikian, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Penggugat, dan tuntutan ganti rugi Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan, maka tuntutan ganti kerugian Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi baik materiil sebesar Rp. 2.249.156.000,- maupun imateriil sebesar Rp. 706.930.000.000,- secara tanggung renteng kepada Penggugat, karenanya tuntutan (petitum) point 12 dan point 13 gugatan a quo menurut hukum harus ditolak dan dikesampingkan ;

30. Uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan terhadap putusan yang menuntut penghukuman membayar sejumlah uang.

Bahwa mengenai tuntutan (petitum) Penggugat No. 14 gugatan a quo yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya jika para Tergugat lalai melaksanakan putusan adalah tuntutan yang tidak berdasar dan tidak beralasan ;

Bahwa dalam R.V. memang terdapat kemungkinan untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) yang dimaksudkan agar si tergugat melaksanakan putusan. Namun dalam Pasal 606 a R.V. ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman mengenai pembayaran sejumlah uang. (Prof. Subekti, SH, “Hukum Acara Perdata”, Penerbit : Binacipta, Hal. 131) ;

Bahwa disamping itu tuntutan mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tuntutan pembayaran sejumlah uang, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 dalam perkara : Tjia Khun Tjhai lawan Tjan Thiam Song alias Hartono Chandra Widjaja, yang merumuskan sebagai berikut :



“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

Bahwa dengan demikian tuntutan (*petitum*) point 14 Penggugat agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat hingga Para Tergugat menyelesaikan semua kewajibannya yang diperintahkan dalam putusan ini kepada Penggugat, tidak dapat diterapkan dalam perkara *aquo*, sehingga sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan ;

Bahwa sedangkan tuntutan (*petitum*) point 2 Penggugat mengenai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh kekayaan para Tergugat, karena gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas tidak berdasar dan tidak beralasan, maka sudah sepatutnya menurut hukum ditolak dan dikesampingkan;

Bahwa sedangkan mengenai tuntutan (*petitum*) point 15 Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, *banding* maupun *kasasi*, (*uivoerbaar bij voorraad*) sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan, karena disamping gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat dalam ketentuan pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil;

DALAM PROVISI :

31. Karena permohonan provisi yang diajukan Penggugat sudah menyangkut pokok perkara, sudah sepatutnya menurut hukum ditolak dan dikesampingkan;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 71.700 M² sebagaimana terdapat pada Sertifikat HGB No. 72/Ungasan yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten



Badung, yang telah diubah menjadi Sertiifkat HGB No. 61/Kutuh dan tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali terdapat pada Sertifikat HGB No. 74 Ungasan, yang didalamnya terdapat Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan, termasuk namun tidak terbatas untuk mengalihkan, mencoret, membatalkan, menyatakan tidak sah ataupun melakukan tindakan hukum apapun atas tanah Penggugat, dengan alasan untuk menghindari terkait pengalihan hak atas tanah Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dibuat secara melawan hukum, dan terdapat keadaan sangat mendesak terkait kepentingan Penggugat yang apabila segera tidak dilakukan akan membawa kerugian yang sangat besar bagi Penggugat ;

Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut sudah sepatutnya menurut hukum ditolak dan dikesampingkan, karena permohonan provisi yang menuntut agar memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali seluas 71.700 M² sebagaimana terdapat pda Sertifikat HGB No. 72/Ungasan yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang telah diubah menjadi Sertiifkat HGB No. 61/Kutuh dan tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali terdapat pada Sertifikat HGB No. 74 Ungasan, yang didalamnya terdapat Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan, termasuk namun tidak terbatas untuk mengalihkan, mencoret, membatalkan, menyatakan tidak sah ataupun melakukan tindakan hukum apapun atas tanah Penggugat, sudah memasuki pokok perkara ;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat I dan Tergugat II mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 dalam perkara : Dato Wong Heck Guong melawan PT. Gab Petungkang Kulit Indonesia Cs., yang merumuskan sebagai berikut :

“Makna dari pasal 180 HIR tentang “tuntutan provisionil (provisioneelees) adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh “tindakan sementara” dari Majelis



Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat/isi dari “tindakan sementara” tersebut, bukan mengenai “materi pokok perkara” (atau bodemgechil) justru akan ditentukan dalam “Putusan akhir” oleh Majelis Hakim, nantinya jika tuntutan provisionil tersebut menyangkut tentang “materi pokok perkara”, maka tuntutan ini harus dinyatakan “tidak dapat diterima”.

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 dalam perkara : Yayasan Perguruan Al Irsyad dkk. lawan Ny. Siamah, yang merumuskan sebagai berikut :

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak ;”

Bahwa selain itu permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut harus memenuhi syarat-syarat, sesuai yang diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, syarat-syarat itu antara lain :

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti yang surat yang otentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. *Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;*
- c. *Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik ;*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 RV ;*



f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;

g. Gugatan sengketa mengenai *bezitrecht* ;

Bahwa sedangkan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memenuhi persyaratan dari syarat-syarat putusan serta merta dan provisi dari huruf (a) s/d (g) SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil tersebut ;

Berdasarkan hal-hal diuraikan diatas, Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini ; atau

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III;

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III telah diadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu sebidang tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan(sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh)



Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 m² dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan surat ukur/gambar situasi No.5314/1994 tanggal 28 September 1994, kemudian Sertifikat Hak guna bangunan No.74/Desa Ungasan dilakukan pemisahan sehingga terbit Sertifikat Hak guna bangunan No.1678/Ungasan dan pemisahan Sertifikat HGB Sertifikat No. 1678) Surat Ukur tanggal 12 September 2008 No. 5711/Ungasan/2008 seluas 29.290 m², dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dan sebagai pengikatan jual beli Tergugat III telah membayar uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat, sedangkan sisanya sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), akan dilunasi paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung selesainya Sertifikat atas kedua bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, dan Sertifikat-Sertifikat dimaksud dinyatakan Sah dan sesuai dengan buku tanah yang ada yang dilakukan pada saat jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH, MM, selaku Notaris di Depok dan Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 Desember 2003;

2. Bahwa atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No. 2 tertanggal 5 Nopember 2003 atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan tanah HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, dan pemisahan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, HGB Sertifikat No. 1678, maka Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat III untuk menandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan penjualan 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas, sesuai dengan Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 5 Nopember 2003 antara Penggugat (Pemberi Kuasa) dengan Tergugat III (Penerima Kuasa) yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH, MM, selaku Notaris di Depok;
3. Bahwa atas dasar Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 5 November 2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH, MM, selaku Notaris di Depok, maka Tergugat III atas nama Penggugat telah



menjual kepada Tergugat III atas tanah 2 (dua) bidang HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan tanah HGB Sertifikat No. 74/Ungasan dan pemisahan Sertifikat menjadi HGB Sertifikat No. 1678 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sesuai dengan:

- a. Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) yang dibuat dihadapan Mahayani Widiani Kedel, SH selaku PPAT, Kabupaten Badung, atas sebidang tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 m²;
- b. Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) yang dibuat dihadapan Mahayani Widiani Kedel, SH selaku PPAT, Kabupaten Badung atas tanah sebagian dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, menjadi Sertifikat HGB No. 1678, Surat Ukur tanggal 12 September 2008 No. 5711/Ungasan/2008 seluas 29.290 m²;
4. Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 tersebut, maka HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 m² telah dibalik nama menjadi tercatat atas nama Tergugat III, sedangkan pemisahan Sertifikat dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi HGB Sertifikat No. 1678 Surat Ukur tanggal 12 September 2008 No. 5711/Ungasan/2008 seluas 29.290 m², telah dibalik nama atas nama Tergugat III, dengan berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008;
5. Bahwa dengan demikian atas tanah 2 (dua) bidang HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) HGB Sertifikat No. 74/Ungasan (sisa) dan pemisahan Sertifikat tanah HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi HGB Sertifikat No. 1678 menurut hukum telah beralih hak-nya dari Penggugat kepada Tergugat III, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:



"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

6. Bahwa meskipun ke-2 (dua) bidang tanah tersebut sudah dialihkan/dijual kepada Tergugat III, namun secara sepihak, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat III, Penggugat telah memasang papan nama atas nama Penggugat diatas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, dan pemisahan Sertifikat dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan, milik Tergugat III tersebut, yang mendaku seolah-olah ke-2 (dua) bidang tanah tersebut adalah masih milik Penggugat;
7. Bahwa atas tindakan Penggugat yang telah memasang papan nama atas nama Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Tergugat III diatas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan, dan pemisahan Sertifikat dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan milik Tergugat III tersebut, Tergugat III keberatan dengan mengajukan gugatan tentang perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong dengan Registrasi No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. dalam perkara antara Tergugat III (sebagai Penggugat) melawan Penggugat (sebagai Tergugat);
8. Bahwa Pengadilan Negeri Negeri Cibinong dalam putusannya No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 dalam amar/diktumnya telah mengabulkan gugatan Tergugat III, dan Penggugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum kepada/terhadap Penggugat;
9. Bahwa adapun alasan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012, yang mengabulkan gugatan Tergugat III adalah karena ke-2 (dua) bidang tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat



No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, dan Sertifikat pemisahan dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan tersebut adalah milik Tergugat III atas dasar Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005, dan Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli), masing-masing yang dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH selaku PPAT, Kabupaten Badung;

10. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 tersebut, Penggugat telah keberatan dengan mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dimana Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012;
11. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 tersebut Penggugat telah keberatan dengan mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dimana Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya No. 2329 K/PDT/2013 tanggal 3 November 2014 telah menolak permohonan kasasi dari Penggugat;
12. Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 31 Oktober 2012 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 jo. putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2329 K/Pdt/2013 tanggal 3 Nopember 2014, telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (pasti) yang MENGUKUHKAN KEABSAHAN Jual Beli Akta No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH selaku PPAT, Kabupaten Badung, dan MENGUKUHKAN KEPEMILIKAN Tergugat III atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, Sertifikat pemisahan dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan;



13. Bahwa karena sudah ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (tetap) yang mengukuhkan keabsahan Jual Beli Akta No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III, dan mengukuhkan kepemilikan Tergugat III atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, dan Sertifikat pemisahan dari HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan, maka Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan lagi terhadap keabsahan Jual Beli Akta No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Jual Beli Akta No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 maupun terhadap kepemilikan tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, pemisahan Sertifikat dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan, menjadi HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan), karena ne bis in idem, sesuai ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

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

14. Bahwa mengenai hal ini Tergugat III mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dalam perkara, 1. I Nengah Ngembeng, 2. I Wajan Kitjen dkk. Lawan 1. I Komang Pitja, 2. I Nengah Djelenteh dkk, yang merumuskan sebagai berikut:

"Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan past" adalah sama ; "

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 497 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 dalam perkara, 1. Wrantohardjono, 2. Ny. Soelarti alias



Wirjowijoto, 3. Soejatono Yotoesoekismo lawan Somopawiro alias Soewadji, yang merumuskan sebagai berikut:

"Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Pendapat Penggugat, bahwa karena dictum putusan yang terdahulu berbunyi : Pengadilan tidak berwenang untuk memutuskan perkara ini, maka perkara masih dapat diperiksa kembali; tidak dapat dibenarkan";

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 dalam perkara 1. Palembang br. Pandia, 2. Kumpul br. Pandia lawan 1. Rasi br. Karo, 2. Uli Pandia, yang merumuskan sebagai berikut:

"Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga Penggugat Penggugatannya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), Sehar va gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak";

15. Bahwa dalam perjanjian jual beli atas kedua bidang tanah ini didasarkan atas KESEPAKATAN antara Tergugat III selaku pembeli dengan Penggugat selaku penjual, sesuai ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

16. Bahwa memang undang-undang mensyaratkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi ketentuan itu tidak mengesampingkan syarat-syarat sah nya perjanjian, karena hanya bersifat administrasi, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (mencabut Peraturan



Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah) yang mengatur sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

17. Bahwa mengenai hal ini Tergugat III mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I.No. 952/K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, dalam perkara: Anna Bungarim al. Nai Maurits br. Lumbantobing melawan Jonathan marga Naibaho dkk yang merumuskan sebagai berikut:

"Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato atau Hukum Adat in casu jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riiee dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato/Hukum Adat, melainkan merupakan syarat bagi pejabat Agraria".

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973, dalam perkara Nyi R. Neno Aminah melawan Ahja Karso dkk yang merumuskan sebagai berikut:

"Belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batainya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja."

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3438 K/Pdt/1987 tanggal 30 Juni 1989, yang merumuskan sebagai berikut:

"bahwa untuk syahnya suatu jual beli tanah menurut hukum adat, diperiukan adanya dua syarat yang harus dipenuhi” yaitu:



1) Syarat Tunai : pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (contante handeling);

2) Syarat terang : pelaksanaan syarat pertama diatas dilakukan dihadapan saksi para pejabat/pamong desa;

“Bilamana kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka beium atau tidak terjadi jual beli tanah menurut Hukum Adat ;”

18. Bahwa demikian juga menurut pendapat: Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2005, Halaman 29, sebagai berikut:

"Dalam Hukum Adat, "jualbeii tanah" bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut "perjanjian obligatoir", Jual Beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena apa yang disebut "jual beli tanah" itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual dengan harga yang telah disetujui bersama”;

1. Syarat tunai: “Pihak Pembeli menyerahkan uangnya kepada Pihak Penjual yang secara serentak di ikuti Pihak Penjual Menyerahkan Tanah yang di Jualnya tersebut kepada Pembeli (contante Handeling);

2. Syarat Terang: “Pelaksanaan syarat pertama diatas dilakukan dihadapan saksi para pejabat/pamong desa”

“Bilamana kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka Belum atau Tidak terjadi Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat”.



19. Bahwa dengan demikian peralihan hak atas 2 (dua) bidang atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan dan pemisahan Sertifikat dari HGB Sertifikat No. 74/Ungasan menjadi HGB Sertifikat No. 1678/Ungasan dari Penggugat kepada Tergugat III, sesuai Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Mahayani Widiani Kedel, SH selaku PPAT, Kabupaten Badung dan adalah Sah karena diakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

20. Bahwa HGB Sertifikat No.1678 1678 Surat Ukur tanggal 12 September 2008 No. 5711/Ungasan/2008 seluas 29.290 m2, telah dibalik nama menjadi atas nama Karna Brata Lesmana, sesuai dengan Akta Jual Beli No.81/2010 tertanggal 13 April 2010 didepan DEWI EKA KOREATI, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Badung Bali;

Dengan demikian seyogyanya Karna Brata Lesmana diikutkan sebagai pihak, sehingga gugatan penggugat dianggap kurang pihak;

Untuk itu maka gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III;

Bahwa Penggugat (PT. NUSANTARA RAGAWISATA dengan Direktur RICHARD CHRISTOFORUS MASSA pada tanggal 24 Maret 2015 oleh Mahfud, SH selaku kuasa Tergugat III telah mengajukan laporan Polisi Nomor LP/361/III/2015/Bareskrim pada Bareskrim Polri sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP yang berbunyi sebagai berikut:



Ayat (1) “Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai akta itu seolah-olah ketarangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”;

Ayat (2) diancam dengan pidana yang sama, “barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.”

Berdasarkan ketentuan diatas, dalam dugaan tindak pidana ini sekurang-kurangnya harus memuat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Barang siapa menyuruh memberikan keterangan palsu dan
- b. Kedalam suatu akta autentik tentang suatu kejadian yang sebenarnya harus dinyatakan oleh akta ini dan
- c. Dengan maksud akan digunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya; dan
- d. Dapat mendatangkan kerugian;

Bahwa penyidik dari hasil pemeriksaan para saksi dan ahli, serta adanya barang bukti, ternyata bukti-bukti yang diperlukan untuk menyatakan perbuatan Penggugat sebagai tindak pidana Menyuruh Memasukkan Keterangan palsu kedalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 KUHP telah memenuhi syarat pembuktian;

Bahwa ternyata dari hasil penyidikan yang dilakukan oleh penyidik Bareskrim Polri, berdasarkan Surat Panggilan No. S.Pgl./1073/IV/2016/Dit.Tipidum tanggal 4 April 2016 Penggugat telah dipanggil dan telah disebutkan dalam panggilan tersebut status Penggugat adalah Tersangka, maka sejak diterbitkannya surat tersebut status Penggugat resmi sebagai Tersangka;

Bahwa Penggugat dijadikan Tersangka adalah karena Penggugat telah melakukan perbuatan menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik sehubungan dengan perbuatan Tergugat III dalam Akta



Pernyataan Keputusan Rapat No.10 tertanggal 20 Desember 2003 dihadapan ENY SULAKSONO, SH Notaris di Tangerang yang tidak memasukkan Akta-akta sebelumnya seperti Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.38 tertanggal 27 Oktober 2000 dihadapan I Wayan Sugita, SH Notaris di Denpasar dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.1 tertanggal 1 Oktober 2003 dihadapan Supriyanto, SH Notaris di Depok;

Bahwa atas penetapan Penggugat sebagai Tersangka, Penggugat III keberatan dinyatakan sebagai Tersangka dan mengajukan Permohonan Praperadilan tertanggal 16 Mei 2016 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Mei 2016, dibawah Register Perkara No.84/Pid/Prap/2016/PN. Jkt-Sel;

Bahwa Hakim Praperadilan dalam putusannya No.84/Pid/Prap/2016/PN. Jkt-Sel. tanggal 20 Juni 2016 sebagai berikut;

MENGADILI:

- Menolak Permohonan Pemohon Praperadilan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penetapan Pemohon sebagai Tersangka sesuai Surat Panggilan Termohon No. S.Pgl/1073/IV/2016/Dit Tipidum tertanggal 4 April 2016 adalah sah menurut Hukum;
- Membebani Pemohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam permohonan Praperadilan ini sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah);

Bahwa Penggugat bukan merupakan Penggugat yang beritikad baik.

Bahwa Penggugat selalu mendaku bahwa Sertifikat HGB No.72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No.61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No.74/Ungasan (termasuk didalamnya Sertifikat HGB No.1678/Ungasan) adalah milik Penggugat;

Bahwa ketika Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu sebidang tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 m² dan HGB Sertifikat No. 74/Ungasan surat ukur/gambar situasi No.5314/1994 tanggal 28 September 1994, Penggugat (PT. NUSANTARA RAGAWISATA) Direktur adalah JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO;



Bahwa penggantian Direksi dilakukan sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.10 tertanggal 20 Desember 2003 dihadapan ENY SULAKSONO, SH Notaris di Tangerang, setelah dibuatnya:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No.2 tanggal 5 November 2003
- b. Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No.3 tanggal 5 November 2003;
- c. Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 5 November 2003;

Yang ketiga-tiganya dibuat didepan SUPRIYANTO, SH.MM Notaris di Depok, Penggugat diwakili dan ditandatangani oleh JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO sebagai Direktur PT. NUSANTARA RAGAWISATA dan Tergugat diwakili oleh Ernest Ibrahim Palendeng sebagai Direktur PT.MUTIARA SULAWESI;

Bahwa Tergugat III sebagai pembeli adalah pembeli yang beritikad baik;

Bahwa Tergugat III sebagai pembeli melalui MAHAYANI WIDIANA KEDEL, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Badung Bali, sebelum membuat Akta Jual Beli No.41/2005 tertanggal 24 November 2005 mengajukan pengecekan atas Sertifikat HGB No.72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No.61/Kutuh) dan ternyata Sertifikat tersebut tidak dalam masalah, tidak merupakan Hak Tanggungan sehingga dapat dilakukan proses balik nama;

Bahwa kemudian Sertifikat HGB No.72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No.61/Kutuh) seluas 71.700 M² (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus meter per segi) gambar situasi No.1855/1994 tanggal 1 Mei 1994 oleh Tergugat III selaku penerima kuasa sesuai Akta kuasa menandatangani Akta Jual Beli No.3 tanggal 5 November 2003 dihadapan Supriyanto, SH, MM selaku Notaris di Depok, maka Tergugat III atas nama Penggugat telah menjual kepada Tergugat III atas Sertifikat HGB No.72/ Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No.61/Kutuh) di Kecamatan Kuta Kabupaten Badung Provinsi Bali sesuai dengan Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 antara Penggugat (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) yang dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH selaku PPAT, Kabupaten Badung, atas sebidang tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan



(sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M²;

Bahwa Penggugat pada tanggal 15 Desember 2005 mengirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang isinya mencabut pemblokiran terhadap dua Sertifikat tersebut diatas maka dapat segera dilakukan proses balik nama keatas nama Tergugat III pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan Penggugat tidak akan melakukan pemblokiran lagi dalam bentuk apapun juga dan apabila ternyata dikemudian hari ada pemblokiran yang mengatasnamakan Penguat mohon untuk diabaikan. Hal ini menyatakan bahwa Penggugat sudah mengakui kepemilikan dua buah bidang tanah tersebut adalah milik Tergugat III. Namun karena Penggugat adalah penjual yang tidak beritikad baik dengan tetap mandaku kedua bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat;

Bahwa Sertifikat HGB No.74/Ungasan melalui MAHAYANI WIDIANA KEDEL, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Badung Bali, mengajukan pengecekan terhadap Sertifikat HGB No.74/Ungasan tersebut belum dapat dilakukan proses balik nama karena menurut keterangan dari Kantor Pertanahan Badung belum dapat di Proses balik nama karena masih adanya Sertifikat Hak Milik diatas sebagian dari bidang tanah tersebut yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung setelah terbitnya Sertifikat HGB No.74/Ungasan. Sehingga Tergugat III memperoleh tanah dengan itikad baik dan menurut yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam perkara No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 disebutkan bahwa pembeli yang beritikad baik harus di lindungi oleh undang-undang. Bahwa atas saran dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maka dilakukanlah pemisahan atas sebagian bidang tanah tersebut yang tidak tumpang tindih dan tidak bermasalah serta tidak dalam Hak Tanggungan. Maka dilakukan pemisahan Sertifikat dari Sertifikat HGB No.74/Ungasan menjadi Sertifikat No.1678/Ungasan seluas 29.900 M²(dua puluh sembilan ribu sembilan ratus meter per segi) oleh Tergugat III selaku penerima kuasa sesuai Akta kuasa menandatangani Akta Jual Beli No.3 tanggal 5 November 2003 dihadapan Supriyanto, SH, MM selaku Notaris di Depok, maka Tergugat III atas nama Penggugat telah menjual kepada Tergugat III;



Bahwa terkait dengan perkara a quo, Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan pengalihan Hak tanah sebagaimana dimaksud dalam dokumen dibawah ini:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta No.2 tanggal 5 November 2003;
- b. Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No.3 tanggal 5 November 2003;
- c. Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 5 November 2003;

Yang ketiga-tiganya dibuat didepan SUPRIYANTO, SH.MM Notaris di Depok;

Bahwa dokumen-dokumen tersebut diatas yang dijadikan dasar untuk melakukan pengalihan Hak atas tanah HGB Sertifikat No. 72/Ungasan (sekarang HGB Sertifikat No. 61/Kutuh) Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M² dan Sertifikat HGB No. 74/Ungasan (termasuk didalamnya Sertifikat HGB No.1678 sesuai surat ukur tanggal 12 September 2008 No.5711/Ungasan/2008 seluas 29.290 M²(dua puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh meter per segi), pada faktanya merupakan dokumen yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat III telah memenuhi syarat Sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara bersifat komulatif sehingga seluruh unsur dalam ketentuan tersebut harus dipenuhi;

Bahwa sebelum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat III, Penggugat telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);

Bahwa sejak memperoleh Sertifikat HGB No.72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No.61/Kutuh) dan Sertifikat HGB No.74/Ungasan (termasuk didalamnya HGB No.1678/Ungasan yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah PT. MUTIARA SULAWESI (Tergugat III) sampai saat ini. Dengan demikian sebagai pemegang Hak dan sebagai warga yang baik serta beritikad baik untuk membayar kewajiban kepada Negara;



Bahwa atas dasar-dasar hukum dan uraian yang telah saya sampaikan di atas, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Hakim Berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tanggal 2 Nopember 2016 dan Tergugat I dan II mengajukan Duplik tanggal 23 Nopember 2016, Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 23 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pokok telah diajukan eksepsi tentang kewenangan relatif oleh para Tergugat dan telah dijatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara Nomor 426/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel berdasarkan Kompetensi Relatif;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 426/Pdt.G/2016.PN Jkt.Sel;
4. Menagguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Anggaran Dasar PT. Nusantara Ragawisata No. 100 tanggal 16 Februari 1991, dibuat dihadapan J.E. Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 19 tanggal 20 Januari 2000, dibuat dihadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 10 tanggal 20 Desember 2003, dibuat di hadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang, dan telah mendapat pengesahan Departemen Hukum dan HAM RI No. C-UM.02.01.13670, diberi tanda P-3a;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan Jual Beli Saham No. 11 tanggal 20 Desember 2003, dibuat di hadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang, diberi tanda P-3b;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan Jual Beli Saham No. 12 tanggal 20 Desember 2003, dibuat di hadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang diberi tanda P-3c;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 2 tanggal 10 Juni 2005, dibuat di hadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang diberi tanda P-4;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Saham PT. Nusantara Ragawisata No. 3 tanggal 10 Juni 2005, dibuat di hadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang. diberi tanda P-5a;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya , Akta Jual Beli Saham PT. Nusantara Ragawisata No. 4 tanggal 10 Juni 2005, dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang diberi tanda P-5b;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 1 Oktober 2003, dibuat di hadapan Supriyanto, S.H., M.M., Notaris di Depok diberi tanda P-6a;



10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 18 November 2003, dibuat di hadapan Suwarni Sukiman, S.H., Notaris di Jakarta , diberi tanda P-6b;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003 antara PT. Nusantara Ragawisata dengan PT. Mutiara Sulawesi atas objek SHGB No. 74/Ungasan dan SHGB No. 72/Ungasan, dibuat di hadapan Supriyanto, S.H., M.M., Notaris di Depok, diberi tanda P-7;
12. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005, diberi tanda P-8a;
13. Fotocopy dari fotocopy Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 , diberi tanda P-8b;
14. Fotocopy dari fotocopy Putusan Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013, diberi tanda P-8c;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara ragawisata No. 18 tanggal 24 Februari 2006, dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang, diberi tanda P-9a;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pemyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 19 tanggal 24 Februari 2006, dibuat di hadapan Eny Sulaksono, S.H., Notaris di Tangerang, diberi tanda P-9b;
17. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mengaku-aku sebagai pihak dari PT. Nusantara Ragawisata dengan PT. Mutiara Sulawesi, atas objek tanah SHGB No. 72/Ungasan, dibuat di hadapan Mahayani Widiani Kedel, S.H., PPAT di Badung, diberi tanda P-10a;
18. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 42 Tanggal 22 September 2008 TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan mengaku-aku sebagai pihak dari PT. Nusantara Ragawisata dengan PT. Mutiara Sulawesi atas objek tanah SHGB No. 1678/Ungasan (merupakan pecahan dari SHGB No. 74/Ungasan), dibuat di hadapan Mahayani Widiani Kedel, S.H., PPAT di Bandung, diberi tanda P-10b;



19. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda P-11a;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.633/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 17 April 2013,diberi tanda P-11b;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Kasasi No. 2329 K/Pdt/2013 tanggal 3 November 2014 diberi tanda P-11c;
22. Fotocopy dari fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No. 0196/PBT/BPN.51/2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Sertifikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan atas nama PT. Mutiara Sulawesi dan Sertifikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diberi tanda P-12;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tanggal 5 Desember 2013 (dahulu SHGB No. 72/Ungasan tanggal 1 Juli 1999, diberi tanda P-13a;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013 (yang merupakan pecahan dari SHGB No. 74/Ungasan tanggal 1 Juli 1999). diberi tanda P-13b;
25. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 24/G/2013/PTUN.DPS tanggal 8 Mei 2014, diberi tanda P-14a;
26. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 139/B/2014/PT.TUN.Sby tanggal 3 September 2014. diberi tanda P-14b;
27. Fotocopy dari fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 27 K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015, diberi tanda P-14c;
28. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Peninjauan Kembali No. 104/PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016, diberi tanda P-14d;
29. Fotocopy dari fotocopy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 4 Mei 2016, diberi tanda P-15a;



30. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Memori Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 4 Mei 2016 (Memori Peninjauan Kembali diajukan pada tanggal 24 Januari 2017), diberi tanda P-15b;
31. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham PT. Nusantara Ragawisata Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 13 Tanggal 29 Juli 2016, dibuat di hadapan Alexandra Mira Sukmawati, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Tangerang, diberi tanda P-16;
32. Fotocopy dari fotocopy Daftar susunan Pengurus PT. Nusantara Ragawisata yang diterbitkan di Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, diberi tanda P-17;
33. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 09 tanggal 31 Oktober 2003, dibuat dihadapan Supriyanto, S.H., M.H., Notaris di Depok, diberi tanda P-18a;
34. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Depok, Perihal : Surat Jawaban tanggal 29 Agustus 2016 diberi tanda P-18b;
35. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Perihal : Permohonan Informasi Pencatatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata tanggal 28 Desember 2012 diberi tanda P-18c;
36. Fotocopy sesuai dengan aslinya Keterangan Ahli Hukum Keperdataan dan Hukum Bisnis Prof.DR.Nindyo Pramono, S.H.,M.S., diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi Ahli yang memberikan pendapatnya dimuka persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi Ahli DANIEL DUARDO NOORWIJONARKO SH, MH

- Bahwa Sebagai rujukan pasal 15 UU PT nomor 1 tahun 1995 disebutkan bahwa produk Kementrian Hukum dan HAM itu bukan pengesahan, pengesahan itu hanya berlaku untuk pendirian saja itu pada pasal 7 sementara untuk persetujuan perubahan anggaran dasar itu ada pada



pasal 15 dan ada dua macam yang pertama adalah persetujuan yang memerlukan perubahan anggaran dasar yang memerlukan persetujuan menteri itu pasal 15 ayat 2 UU PT tahun 1995 dikatakan ada perubahan nama, perubahan maksud dan tujuan dan ditentukan secara limitatif dalam pasal 15 ayat 2. Kemudian yang kedua adalah perubahan yang cukup diberitahukan dalam arti tidak perlu persetujuan dari menteri hukum dan HAM maksudnya adalah untuk dicatatkan dalam database kementerian hukum dan HAM. Merujuk ke pertanyaan dari penggugat akta yang harus disampaikan atau untuk dimintakan pengesahan atau persetujuan atau pemberitahuan itu ada akta pendirian, akta perubahan anggaran dasar atau yang memerlukan persetujuan ataupun yang tidak memerlukan persetujuan dari Menteri.

- Bahwa Untuk perubahan pengurus itu termasuk dalam perubahan anggaran dasar yang cukup diberitahukan, sekalipun dalam UU PT tidak menyebutkan secara eksplisit adanya keharusan atau kewajiban namun itu merupakan suatu ketentuan hukum publik yang harus dipatuhi oleh perseorangan. Kemudian dalam tataran peraturan pelaksanaannya, ada peraturan menteri hukum dan HAM dan keputusan menteri hukum dan HAM dan keputusan jenderal administrasi umum terhadap perubahan pengurus itu dilaporkan untuk kemudian dicatat dalam rangka tertib administrasi badan hukum ;
- Bahwa Terkait batas waktu secara normatif dalam UU PT pasal 15 disebutkan bahwa 14 hari sejak adanya keputusan RUPS ;
- Bahwa Kewenangan Menteri hukum dan HAM untuk memberikan pengesahan, persetujuan dan menerima laporan adalah bersifat formil administratif. Terhadap akta yang memuat perubahan pengurus yang tidak dilaporkan secara formil itu setelah lewat waktu 14 hari itu tidak dapat lagi dilaporkan dan kami tidak dapat menerima pelaporan tersebut ;
- Bahwa kewajiban untuk melaporkan itu tidak secara eksplisit diatur. Kemudian apabila masuk kedalam kasus yang disampaikan oleh penggugat ketika terdapat perubahan pengurus dan tidak dilaporkan itu mempunyai akibat hukum secara administratif. Bahwa kewajiban yang diberikan UU PT untuk memberikan pelaporan itu salah satunya adalah tertib administrasi badan hukum, karena sebelum munculnya UU PT



pencatatan atas badan hukum itu tersebar di beberapa kepaniteraan di pengadilan negeri dan itu tidak ada kesatuan hukumnya. Kemudian kementerian hukum dan ham mencoba untuk membuat kesatuan hukum pencatatan atas badan hukum, yang kedua dalam UU PT disebutkan bahwa ada perintah untuk di umum kan pada tambbbhana berita negara maksudnya adalah untuk memenuhi asa publisitas jadi senadainya ada perubahan pengurus yang tidak melaporkan atau tidak memberitahukan kepada menteri maka pada prinsipnya ada dua hal, yang pertama dia tidak memenuhi ketentuan hukum publik yang mengharuskan dia untuk menyampaikan atau pemberitahuan. Yang kedua dia tidak memenuhi asas publisitas, maka terhadap penguus atau akta yang yang dibuat itu tidak mempunyai kekuatan mengikat keluar atau tidak mengikat publik. Sehingga apabila bertindak untuk PT dia tidak mempunyai legalitas untuk mengatas namakan PT.

- Bahwa saksi mengetahui dalam suatu perusahaan organ tertinggi dalam mengambil keputusan itu Organ tertinggi adalah RUPS ;
- Bahwa Ketentuan sah tidaknya suatu RUPS itu melihat lagi anggaran dasar. Dan kemudian merujuk pada susunan RUPS atau susunan pemegang saham yang sebelumnya pada instansi yang berwenang untuk mencatat tersebut ;
- Bahwa Kementerian hukum dan ham dalam hal ini bersifat administratif, formil adminisitratif. Apabila kami harus menjawab sah atau tidaknya perjanjian mungkin bukan kewenangan saksi ;
- Bahwa Untuk perjanjian tersebut hanya mengikat secara perdata karena terhadap pelaporan pelaporan atau pengesahan ini ada dua perbuatan hukum yang berbeda. Ketika para ihak pemegang saham ini membuat suatu RUPS dan kemudian menghasilkan suatu kesepakatan dan kemudian dituangkan dalam suatu akta itu sutau rangkaian perdata. Rangkaian hukum publiknya adalah ketika notaris mengajukan pelaporan pemberitahuan kepada menteri hukum dan HAM. Ketika pemberitahuan itu belum dilakukan jadi kembali itu hanya sbagai perdata saja, mengikat internal perusahaan atau pihak pihak orang orang yang peegang saham yang membuat kesepakatan atau RUPS tersebut



- Bahwa dalam UU PT nomor 1 tahun 1995 mengatur sanksi apabila direksi yang telah diangkat berdasarkan keputusan RUPS tidak melaporkan hal ini ke kementerian hukum dan ham Secara eksplisit tidak ada sanksi nya ;
- Bahwa Tujuan pendaftaran, pengesahan, pelaporan itu tertib administrasi umum seperti yang saya sampaikan tadi. Tujuan akhirnya dengan tertib administrasi badan hukum itu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Ketika suatu PT mengalami suatu permasalahan hukum untuk meminta pertanggung jawaban itu menjadi jelas. legaitasnya jelas sebagaimana tercantum dalam kementerian hukum dan ham. Ketika tidak terdaftar dalam kementerian hukum dan ham kami tidak bertanggung jawab terhadap perbuatan hukum tersebut. Selayaknya pihak ketiga itu meminta pertanggung jawaban secara perdata kepada yang bersangkutan secara pribadi ;
- Bahwa Penegasan terhadap akta atau perubahan yang dituangkan ke dalam akta yang tidak dilaporkan bagi kementerian hukum dan ham itu secara formil dan adminitratif tidka berlaku lagi atau tidak dapat digunakan untuk pelaporan yang berikutnya. Namun kami tidak mempunyai kewenangan untuk menyatakan akta tersebut batal dmei hukum atau batal dengan sendirinya. Karena dasar kami adalah KUHPerdata kemudian ada dalam penjelasan UU jabatan notaris bahwa akta notaris itu merupakan akta ontentik yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan pembuktian yang sempurna sepanjang belum mendapatkan pembuktian sebaliknya dipersidangan. Jadi terhadap akta yang tidak dilaporkan secara formil itu tidak dapat dilaporkan kembali namun secara subtansi isi dan materi kami tidak mempunyai kewenangan menyatakan itu batal ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy Akta No. 100 tanggal 16 Februari 1991 tentang Anggaran Dasar PT Nusantara Ragawisata yang dibuat oleh Notaris J.E. Maogimon, S.H, diberi tanda T.1 dan T.II-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 19 tanggal 20 Januari 2000 (vide bukti : P - 2) yang dibuat oleh Notaris Imas Fatimah, S.H., diberi tanda T.1 dan T.II-2;



3. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Kredit untuk Fasilitas Revolving Loan No. 20 tanggal 20 Januari 2000, antara PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) dengan PT Bank Artha Graha, yang dibuat oleh Notaris Imas Fatimah, S.H., diberi tanda T.I dan T.II-3a;
4. Fotocopy dari fotocopy Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 21 tanggal 20 Januari 2000, antara PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) dengan PT Bank Artha Graha; yang dibuat oleh Notaris Imas Fatimah, S.H., diberi tanda T.I dan T.II-3b;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Kuasa Jual No. 1 tanggal 5 April 2003 yang dibuat oleh Notaris Drs. Taufiqurrahman S, S.H., T.I dan T.II-4;
6. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Nusantara Ragawisata tanggal 10 Maret 2003, yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Ny. Loekri Darmadji dan dihadiri oleh 100% Pemegang saham PT Nusantara Ragawisata (Penggugat), diberi tanda T.I dan T.II-5a;
7. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Akta Pernyataan Keputusan.. Rapat No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok (vide bukti P-6a), diberi tanda T.I dan T.II-5b;
8. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata No. 1 tanggal 18 November 2003 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, selaku Notaris di Jakarta (vide bukti P-6b), diberi tanda T.I dan T.II-5c;
9. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Risalah Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa PT Nusantara Ragawisata tanggal 30 Oktober 2003, yang ditandatangani oleh Tergugat I selaku pimpinan rapat dan Tergugat II selaku pemegang 100% saham PT Nusantara Ragawisata, diberi tanda T.I dan T.II-6a;
10. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 3 November 2003, yang dibuat oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok, diberi tanda T.I dan T.II-6b
11. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 5 November 2003, antara PT Nusantara Ragawisata



- (Penggugat) dengan Tergugat III, yang dibuat oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok (vide bukti P-7), diberi tanda T.I dan T.II-7;
12. Fotocopy dari fotocopy dilegalisir Akta Kuasa Menanda tangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 5 November 2003, antara PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) dengan Tergugat III, yang dibuat oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok, diberi tanda T.I dan T.II-8;
 13. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (addendum) No. 2 tanggal 5 Desember 2003, antara PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) dengan Tergugat III, yang dibuat oleh Turut Tergugat I, selaku Notaris di Depok, diberi tanda T.I dan T.II-9;
 14. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 tanggal 20 Desember 2003, yang dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H selaku Notaris di Tangerang (vide bukti P — 3a), diberi tanda T.I dan T.II-10;
 15. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 2 tanggal 10 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H., selaku Notaris di Tangerang, diberi tanda T.I dan T.II-11a;
 16. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Saham No. 3 tanggal 10 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H., selaku Notaris di Tangerang (vide bukti P-5a) , diberi tanda T.I dan T.II-11b;
 17. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Saham No. 4 tanggal 10 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H., selaku Notaris di Tangerang, diberi tanda TI dan T.II-11c;
 18. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 13 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Eny Sulaksono, S.H., diberi tanda T.I dan T.II-11d;
 19. Fotocopy dari fotocopy Surat PT Nusantara Ragawisata tanggal 26 Oktober 2005, ditujukan kepada Direksi dan/atau Komisaris Tergugat III, ditandatangani oleh Christoforus Richard selaku Direktur Penggugat, diberi tanda TI dan T.II-12;
 20. Fotocopy dari fotocopy Surat PT Nusantara Ragawisata tanggal 15 Desember 2005, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten



Badung, ditandatangani oleh Christoforus Richard selaku Direktur Penggugat, diberi tanda T.I dan T.II-13;

21. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 41 tanggal 24 November 2005, dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Bali (vide bukti P- 10a), diberi tanda T-I dan T.II-14;
22. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 42 tanggal 22 September 2008, dibuat dihadapan Turut Tergugat III, selaku PPAT di Bali (vide bukti P — 10b), diberi tanda T.I dan T.II-15;
23. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat HGB No. 72/Ungasan (sekarang Sertifikat HGB No. 61/Kutuh) tanggal 1 Juli 1999, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1995 No. 1855/1995 seluas 71.700 M2, diberi tanda T.I dan T.II-16;
24. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat HGB No. 74/Ungasan tanggal 1 Juli 1999, Surat Ukur tanggal 29 September 1994 No. 5314/1994 seluas 61.190 M2, diberi tanda T.I dan T.II-17;
25. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat HGB No. 1678/Ungasan tanggal 15 September 2008, Surat Ukur tanggal 12 September 2008 No. 5771/Ungasan/2008 seluas 29.290 M2, diberi tanda T.I dan T.II-18;
26. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn., tanggal 31 Oktober 2012, antara Tergugat III melawan Penggugat (vide bukti P-11a), diberi tanda T.I dan T.II-19a;
27. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg. tanggal 17 April 2013 (vide bukti P-11b), diberi tanda T.I dan T.II-19b;
28. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2329 K/PDT/2013 tanggal 3 November 2014 (vide bukti P-11c), diberi tanda T.I dan T.II-19c;
29. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat I tanggal 16 Maret 2004, diberi tanda T.I dan T.II-20a;
30. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga milik Tergugat I tanggal 1 April 2004, diberi tanda T.I dan T.II-20b;



31. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemyataan tanggal 3 September 2016, yang ditandatangani oleh Tergugat 1, Ketua RT 02 dan Ketua RW 08, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, diberi tanda T.1 dan T.II-20c;
32. Fotocopy dari fotocopy Surat PT Bank Artha Graha No. 028/SK/BAG-SUD/I/07, tanggal 31 Januari 2007, perihal : Surat Pemberitahuan, ditandatangani oleh Carroline Conny M selaku Branch Manager dan I Ketut Wenten selaku AO Corporate, diberi tanda T-I dan TII-21;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat III mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy Salinan AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI No. 02 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUPRIYANTO, SH. MM., tertanggal 05 Nopember 2003, diberi tanda T3-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Kutipan AKTA KUASA MENANDA TANGANI AKTA JUAL BELI No. 3 yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUPRIYANTO, SH., MH., Tertanggal 05 Nopember 2003, diberi tanda T3-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Salinan AKTA PERUBAHAN (ADENDUM) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA No. 02 yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUPRIYANTO, SH., MH., Tertanggal 05 Desember 2003, diberi tanda T3-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya SURAT PERNYATAAN RADITYA RIZKI kepada HARRY SAPTO SOEPOJO tertanggal 11 Oktober 2005, diberi tanda, diberi tanda T3-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya PELEPASAN HAK DARI RADITYA RIZKI kepada HARRY SAPTO SOEPOJO, tertanggal 11 Oktober 2005, diberi tanda T3-5;
6. Fotocopy dari fotocopy TANDA TERIMA dari PT MUTIARA SULAWESI, Uang Pelunasan Pembayaran 2 (dua) bidang tanah Sertipikat No. 74 dan No. 72 atas nama PT. Nusantara Ragawisata tertanggal 11 Oktober 2005, diberi tanda T3-6;



7. Fotocopy dari fotocopy Surat dari PT. NUSANTARA RAGA WISATA tertanggal 26 Oktober 2005 yang ditujukan untuk Direksi dan/atau Komisaris PT. MUTIARA SULAWESI di Jakarta, diberi tanda T3-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan AKTA JUAL BELI No. 41/2005 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MAHAYANI WIDIANA KEDEL, SH. tertanggal 24 Nopember 2005, diberi tanda T3-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Tembusan dari PT. NUSANTARA RAGA WISATA yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Bali tertanggal 15 Desember 2005, diberi tanda T3-9;
10. Fotocopy dari fotocopy SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 72 PROVINSI DAERAH TINGKAT I BALI, KABUPATEN TINGKAT II BADUNG, KECAMATAN KUTA, DESA UNGASAN, Tanda bukti hak , diberi tanda T3-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Salinan AKTA JUAL BELI BELI No. 42/2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MAHAYANI WIDIANA KEDEL, SH. Tertanggal 22 September 2008, diberi tanda T3-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1678/ Ungasan, diberi tanda T3-12;
13. Fotocopy dari fotocopy PUTUSAN KASASI NO. 3280 K/Pdt/2010, tanggal 21 April 2011, diberi tanda T3-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dari PT NUSANTARA RAGA WISATA, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Kelas 1B Cibinong, tertanggal 25 Agustus 2015, diberi tanda T3-14
15. Fotocopy dari fotocopy Surat Jawaban Permohonan Pelaksanaan Eksekusi, NO. W11.U20/651/HT.04.10/II/2012 dari Pengadilan Negeri Klas 1B Cibinong tertanggal 9 Februari 2012, diberi tanda T3-15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penjelasan No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 dari Pengadilan Negeri Klas 1B Cibinong kepada sdr. Ernest Ibrahim Palendeng, SH., Direktur PT. MUTIARA SULAWESI tertanggal 12 Juni 2012, diberi tanda T3-16;



17. Fotocopy sesuai dengan aslinya SALINAN RESMI PUTUSAN PERKARA PERDATA No. 48/Pdt.G/2012/PN CBN Pengadilan Negeri Klas 1B Cibinong, tanggal putusan 31 Oktober 2012 antara PT. MUTIARA SULAWESI / Penggugat dan PT. NUSANTARA RAGA WISATA/Tergugat, diberi tanda T3-17;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya SALINAN RESMI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PERKARA PERDATA Nomor 633/Pdt/2012/PT.BDG, tanggal 17 April 2013 antara PT. NUSANTARA RAGA WISATA/Terbanding II dan PT. MUTIARA SULAWESI/Pembanding I, diberi tanda T3-18;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya SALINAN RESMI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2329K/Pdt/2013 tanggal 3 November 2014 antara PT. NUSANTARA RAGA WISATA/Pemohon Kasasi I dan PT. MUTIARA SULAWESI/Pemohon Kasasi II, diberi tanda T3-19;
20. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Mahkamah Agung No. 58/PAN.2/VIII/20 SPK/Pdt/2016 Perihal Pengembalian Berkas Permohonan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.48/Pdt.G/2012/PN.Cbn jo No. 633/Pdt/2012/PT.Bdg jo No. 2329 K/Pdt/2013 tertanggal 12 Agustus 2016, diberi tanda T3-20;
21. Fotocopy dari fotocopy Surat Salinan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 0226/Pbt/BPN.51/2016 tertanggal 15 Agustus 2016, diberi tanda T3-21
22. Fotocopy dari fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Praperadilan No. 84/PID.PRAP/2016/PN.Jkt-Sel yang diajukan oleh CHRISTOFORUS RICHARD SELAKU Direktur Utama PT NUSANTARA RAGA WISATA tertanggal 20 Juni 2016, diberi tanda T3-22;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 05 Nopember 2003, diberi tanda TT3-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli, Nomor 03, tanggal 05 Nopember 2003, diberi tanda TT3-2;



3. Fotocopy dari fotocopy Akta Perubahan (Adendum) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, Nomor 02, tanggal 05 Desember 2003 , diberi tanda TT3-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Raditya Rizki tanggal 11 Oktober 2005, diberi tanda TT3-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pelepasan Hak dari Raditya Rizki kepada Harry Sapto, tanggal 11 Oktober 2005, diberi tanda TT3-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima dari PT Mutiara Sulawesi uang pelunasan pembayaran 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Nomor 74 dan Nomor 72 atas nama PT Nusantara Ragawisata, tanggal 11 Oktober 2005, diberi tanda TT3-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat dari PT Nusantara Raga Wisata tanggal 26 Oktober 2005 ditujukan kepada PT Mutiara Sulawesi, diberi tanda TT3-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 41/2005 tanggal 24 Nopember 2005, diberi tanda TT3-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Tembusan dari PT Nusantara Raga Wisata yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Bali tanggal 15 Desember 2005, diberi tanda TT3-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 42/2008 tanggal 22 September 2008, diberi tanda TT3-10;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan II, Tergugat III mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 21 Juni 2017 dan tidak mengajukan hal-hal lainnya sama-sama mohon putusan;

DALAM PERKARA INTERVENSI:

Menimbang, bahwa terhadap perkara pokok terdapat gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut diatas dan setelah Majelis mempertimbangkan dengan mendengar tanggapan dari Para Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat Intervensi diputuskan dengan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:

M e n g a d i l i :



1. Mengabulkan permohonan Penggugat Intervensi;
2. Menetapkan Penggugat Intervensi sebagai pihak dalam perkara Nomor 426/Pdt.G-Int/2016/PN Jkt.Sel untuk mempertahankan kepentingan hukumnya sendiri;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Intervensi mengajukan Replik tertanggal 26 Januari 2017;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi dengan materai secukupnya sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 81 tanggal 13 April 2010 yang dibuat di hadapan Dewi Eka Koreati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung (Asli), diberi tanda P.Inv-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1678/ n Desa Ungasan tanggal 15 September 2008 (Asli), diberi tanda P.Inv-2;
3. Fotos Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 0226/PBT/BPN.51/2016 Tanggal 15 Agustus 2016 (Asli),diberi tanda P.Inv-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Penggugat Intervensi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 12 April 2012 (copy), diberi tanda P.Inv-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia” Cetakan Kedua yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung-RI Tahun 1993 (Asli), diberi tanda P.Inv-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah



Agung Republik Indonesia” Cetakan Kedua yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung-RI Tahun 1993 (Asli), diberi tanda P.Inv-6;

7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia” Cetakan Kedua yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung-RI Tahun 1993 (Asli), diberi tanda P.Inv-7
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976 sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia” Cetakan Kedua yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung-RI Tahun 1993 (Asli), diberi tanda P.Inv-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 sebagaimana dikutip dalam buku yang berjudul “Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 2” Perdata Umum 1980-2009 (Asli), diberi tanda P.Inv-9;
10. Doktrin Ahli Hukum Perdata dan Mantan Hakim Agung R.I. Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya Aneka Perjanjian, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan kesepuluh, Bandung, 1995 (Asli), diberi tanda P.Inv-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 7/2012 No.10/BUA.6/HS/SP/IX/2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Bagi Tugas Pengadilan (Asli), diberi tanda P.Inv-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2016 No. 04/BUA.6/Hs/SP/XII/2016 tertanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (Print Out Website Mahkamah Agung), diberi tanda P.Inv-12;



13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Keterangan Tertulis (Affidavit) Ahli Hukum Perdata dan Dagang, Elijana Tansah, S.H., dalam Persidangan Perkara 426/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel (Asli), diberi tanda P.Inv- 13;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Provinsi Bali Nomor 4015/7.51.03/VIII/2016 tanggal 18 Agustus 2016 Perihal Penarikan Dari Peredaran Sertifikat Pengganti (kedua) atas Tanah Hak Guna Bangunan No.61/Desa Kutuh (berasal dari Hak Guna Bangunan No.72/Desa Ungasan) Luas 71.700 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1678/Desa Ungasan, Luas 29.290 M2 masing-masing atas nama PT. Nusantara Ragawisata dalam Jangka Waktu Paling Lama 5 hari Kerja (Asli), diberi tanda P.Inv-14;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Nomor 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016, diberi tanda P.Inv-15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Jawaban atas gugatan perkara nomor 5/Pdt.G/2017/PN.Sby tanggal 27 April 2017, diberi tanda P.Inv-16;

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Intervensi juga mengajukan saksi ahli yang memberikan pendapat dimuka persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi Ahli **Ny. ELIJANA TANSAH, SH:**

- Bahwa Perjanjian jual beli menurut hukum perdata Indonesia ciri menurut kuhp perdata itu ditentukan dari pasal 1457 perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan. Dan hak milik atas kebendaan itu kepada pihak yang lain dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati itu ditentukan dalam bahasa 1457 kitab undang-undang hukum perdata
- Bahwa Kewajiban dari penjual adalah untuk menyerahkan suatu kebendaan. Dan menyerahkan hak milik atas kendaraan yang telah dijual kepada pembeli sedangkan kewajiban sedangkan hak nya adalah untuk menerima harga penjualan barang tersebut dari pembeli



- Bahwa Mengenai jual beli tanah Jadi sebetulnya jual beli tanah itu Sejak berlakunya UUD Nomor 5 tahun 1960 yaitu PP Nomor 10 tahun 1961 itu sudah tidak tumbuh lagi ya kepada kitab undang-undang hukum perdata Tetapi dia tunduk pada rezim hukum tanah. Siapa pembeli yang beritikad baik kita lihat sebetulnya di pasal kalau sekarang tu bb-nya yang mengatur jual beli atau peralihan hak atas tanah itu di BP2IP 24 tahun 1997 itu kalau kita lihat di situ Di pasal 37 dan 38 ayat satu itu dijelaskan bahwa jual-beli itu harus. Dilakukan di muka atau oleh PPAT dan dihadiri oleh penjual pembeli dan dua orang saksi dan pembeli yang beritikad baik itu dia sebelum melakukan jual beli itu harus mengecek dulu ke Badan Pertanahan Nasional Apakah betul tanah itu sertifikat dari penjual Apakah sesuai dengan apa yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional bahwa tanah itu memang tercatat atas nama penjual juga harus dilihat apakah barang tersebut tanah tersebut dalam keadaan disita atau tidak Dan apakah sedang dibebani hak tanggungan apa tidak dan tidak ada pemblokiran umpamanya catatan jangan dipindah Jangan dibalik nama karena dalam sengketa itu ada benda kalau itu semua tidak ada kemudian dia melakukan jual beli di PPAT itu merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi perlindungan nya nanti ada di SE itu
- Bahwa Kalau dia sudah membuktikan bahwa dia adalah pembeli yang beritikad baik itu dia harus dilindungi.bentuk perlindungannya bagaimana. Kalau dia digugat ya oleh penggugat yang mendalilkan bahwa penggugat itulah pemilik tanah tersebut dan bahwa tergugat pembeli itu itu jual beli yang tidak sah karena beli dari orang yang tidak berhak bukan pemilik. dalam hal ini kita lihat perlindungannya itu ada di SEMA itu nomor Kalau nggak salah tu Nomor 7 Tahun 2012 di bilang begini ya pembeli yang baik seperti yang tadi saya Terangkan itu itu tetap harus dilindungi meskipun si penggugat bisa membuktikan dan berhasil membuktikan di persidangan bahwa dialah sebetulnya pemilik yang sah.bisa jadi tergugat pembeli Yang beritikad Baik ini beli dari orang yang tidak berhak. Tetapi didalam SE itu sudah disebutkan dalam hal demikian tetap pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan kepada penggugat yang meskipun dia berhasil membuktikan bahwa sebenarnya dia yang berhak atas tanah itu. Dia hanya bisa mengajukan gugat ganti rugi kepada penjual yang tidak berwenang itu.kalau nggak salah itu ada di surat edaran Mahkamah Agung Nomor 7 2012 poin 6 kalau tidak salah ya ;



- Bahwa Dia adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi siapa siapa yang dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik itu ada di SA nomor 4 tahun 2016 pembeli yang beritikad baik di situ ada. Pertama adalah pembeli dari lelang eksekusi yang kedua jelas kali di SA tersebut adalah pembeli yang melakukan jual beli di PPAT dan sebelumnya telah mengecek di Badan Pertanahan Nasional mengenai tanah itu milik siapa, cocok nggak sertifikatnya di BPN tercatat atas nama siapa, sedang ada Sita atau tidak, ada pembebanan hak tanggungan apa tidak dan sedang diblokir apa tidak itu jelas sekali. Di SA nomor 4 tahun 2016 ;
- Bahwa itu tergantung ya karena jual beli itu meskipun itu sudah berlangsung umpama nya setahun atau 2 tahun meskipun sudah dibayar ya barang sudah diserahkan Tetapi kalau kemudian si penjual ini ya dia tahu baru ketahuan oh aku waktu jual itu, itu tertipu yang sebab apa tidak ada kebebasan kehendak apabila dibuktikan bahwa di dalam suatu transaksi terjadi karena ada paksaan , Kekeliruan atau peningkatan. Tetapi kalau pun itu ada itu untuk mengajukan pembatalan yaitu ada jangka waktunya tidak selamanya, kalau paksaan sejak paksaan itu berarti 5 tahun kalau penipuan sejak diketahui penipuannya 5 tahun kalau itu karena dwaling Itu juga kekeliruan sejak diketahui juga 5 tahun.kalau sudah lewat itu itu saya nggak bisa itu ada di pasal 1454 kitab undang-undang hukum perdata ya jadi kalau masih dalam batas waktu itu dan dasarnya memang ada dwaling atau bedrog bisa saja kalau dia bisa membuktikan tentu itu nanti Hakim yang akan memutus ya majelis hakim tapi kalau bukan dasar itu yang gak bisa ya ;
- Bahwa Surat edaran Mahkamah Agung ini sebetulnya dia lain dengan PERMA ya.kalau peraturan Mahkamah Agung itu punya banding floors dia termasuk ada di hierarki urutan perundang-undangan SEMA itu tidak, SEMA itu sebetulnya lebih seperti Gaidensya dari peradilan yang tertinggi Mahkamah Agung kepara hakimnya yang ada di bawah.surat edaran itu selalu ditujukan pada semua ketua pengadilan tinggi di Indonesia berikut semua Hakim tingginya dan kepada semua ketua pengadilan negeri berikut semua para hakim nya ya. Jadi sebetulnya berlakunya intem meskipun itu bukan merupakan suatu peraturan yang mempunyai banding floors pengalaman saya sih. Saya nih kebetulan hakim 37 tahun, hakim carier kemudian saya menjadi hakim ad hoc 3 tahun kalau zaman saya sih



hampir Katakan Tidak ada Hakim yang tidak mengikuti SEMA itu. Kenapa, saya nggak tahu para Hakim sekarang kalau jaman saya waktu Hakim kita berpendapat ini gaidens tapi putusan kita akhimya akan berlabuh di Mahkamah Agung juga, jadi kita ikuti itu

- Bahwa Ahli udah jelaskan jadi di dalam surat edaran nomor 7 Tahun 2012 itu di situ dijelaskan mengenai perlindungan apa yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik ya tadi sudah jelas kan. jadi apabila ada pembeli yang beritikad baik sudah di buktikan bahwa dia terbukti pembeli beritikad baik kemudian sebetulnya dia beli ini dari orang yang tidak berhak untuk menjual bukan pemilik lah ya, nah jadi pemiliknya tentu marah dia menggugat pembatalan terhadap jual beli tetapi di sini menurut SE Nomor 7 Tahun 2012 kalau si tergugat pembeli ini bisa membuktikan dia adalah pembeli beritikad baik maka gugatan penggugat akan tetap ditolak meskipun dia bisa membuktikan ya, karena apa Karena seorang pembeli itu sudah mengambil sifat peng hati-hati yang lebih dari cukup ya.dia mau beli tanah dia lihat sertifikat penjual atas nama dia, dia cek diBPN Oh ternyata tanah itu memang tercatat di BPN atas nama si penjual.kemudian di situ tidak lagi disita tidak ada pembebanan tidak ada pemblokiran tidak dalam sengketa itu adalah maksimal yang bisa diharapkan seorang berhati-hati untuk membeli dan jual beli nya harus dilaksanakan di pejabat pembuat akta tanah. Ya itu perlindungan jelas kali bisa dibaca di surat edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2014. untuk menilai Apakah pembeli ini beritikad baik apa tidak itu adanya di surat edaran nomor 4 tahun 2016 itu ditulis di atas. Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi satu, Pembeli lelang eksekusi 2 yak yang seperti saya jelaskan tadi dibawahnya masih ada ya ;
- Bahwa Ahli itu memang anggota tim RUU PT tapi itu yang nomor 40 tahun 2007, Sebelumnya yang undang-undang nomor 1 tahun 95 saya tidak ikut ya tetapi memang saya pernah jadi dosen mengenai hukum perusahaan Tapi itu bukan di Fakultas Hukum kebetulan Waktu itu saya mengajar di fakultas Parahyangan ekonomi. fakultas ekonomi Parahyangan dan Kebetulan saya mengajar yang mengenai perkumpulan lah, firmalah, CV, PT nah kebetulan waktu itu memang undang-undang PT nya undang-undang nomor 1 tahun 95 yang sudah lama tidak berlaku lagi Sejak berlakunya UU PT nomor 40 tahun 2007



- Bahwa Itu sama 40 Tahun 2007 sama 1995. jadi RUPS yang melakukan perubahan atau penghentian atau pengangkatan atau penggantian Direksi atau komisaris itu cukup dilaporkan ke Menhum. kalau gak salah tuh pasalnya 15 ayat 3 Ya tapi saya bisa lupa juga ;
- Bahwa Itu memang di kalau di undang-undang nomor 1 tahun 95 itu ada ketentuannya bahwa setelah dilakukannya RUPS pengangkatan direksi baru penghentian dia harus dilaporkan dalam jangka waktu 14 hari ke departemen kehakiman. Maksudnya apa dilaporkan untuk kemudian didaftarkan ya dan memang ada ketentuan yang mengatakan baru berlaku setelah didaftarkan, namun jelas kali sangsinya apa kalau tidak didaftarkan itu jelas ada di pasal 23 undang-undang nomor 1 tahun 95 isinya pokoknya isinya begitu ya. Jadi kalau ada direksi ya penggantian direksi belum dilaporkan, Jadi belum didaftarkan yang penting belum didaftarkan dan belum diumumkan ya sangsinya apa kalau direksi itu melakukan perbuatan atas nama perseroan ya, di 23 sangsinya itu hanya atas semua perbuatan yang dilakukan oleh direksi yang pengangkatannya itu belum didaftarkan dan diumumkan menjadi tanggung jawab renteng dari direksi tersebut. atas semua perbuatan yang dilakukan atas nama perseroan jadi perbuatan perseroan itu sudah bisa dilakukan meskipun direksinya ini yang diangkat oleh RUPS belum didaftarkan ya dia bisa saja melakukan tindakan itu dan tindakan itu adalah tindakan perseroan keluar dia itu sah. Keluar yang mengikat perseroan tetapi direksi ini bertanggung jawab renteng ya terhadap perseroan dari perseroan bisa Menggugat dia. itu kan sebetulnya harus telah didaftarkan tapi kalau pun dia melakukan bisa dibaca di pasal 23 itu jelas kali direksi itu bertanggung jawab renteng terhadap perbuatan yang dilakukan oleh perseroan itu jelas kali bahkan yang dilakukan oleh perseroan artinya direksi yang belum didaftarkan diumumkan melakukan perbuatan atas nama perseroan itu adalah tindakan perseroan tapi dia harus bertanggung jawab renteng ya, salah dia sendiri. Pihak untuk pihak ketiga itu adalah sah ;
- Bahwa kalau dia melakukan itu ya umpamanya dia harus bertanggung jawab kepada perusahaan itu. memang keluarnya itu tanggung jawab perusahaan Karena itu adalah tindakan perusahaan dan perusahaan itu sudah badan hukum karena kan waktu pendirian sudah di approve oleh



departemen kehakiman itu kan sudah didaftarkan ini kan hanya pergantian ditengah-tengah itu. Jadi tanggung jawabnya ada pada direksi itu sendiri ;

- Bahwa Jadi begini tadi yang saya bilang pasal 23 itu tanggung jawab pribadi ya renteng kalau direksinya terdiri dari 2 orang ketiga itu tanggung jawab renteng tapi itu pribadi. Nah sekarang di tanyakan Bagaimana kalau direksi ini sudah diberhentikan tentunya yang dapat memberhentikan itu RUPS juga ya. Setahu saya sebelum walaupun direksi itu tidak diberhentikan tiap tahun tutup tahun itu direksi harus mempertanggung jawab semua perbuatan dia yang dia lakukan untuk atas nama perseroan. Nah walaupun belum tutup tahun tapi dia diberhentikan oleh RUPS maka sebelum dia meletakkan jawabannya dia berkewajiban mempertanggung jawabkan atas semua yang dia lakukan atas nama PT kepada RUPS. Sekarang tergantung dia tadi anda bilang dapat equit edechat, kalau sudah dapat equit edechat masih bisa diminta pertanggung jawab tidak. Itu harus dilihat kan direksi dalam dia mempertanggung jawab kan harus dirinci apa-apa yang dia lakukan. Kalau itu smeua sudah dipertanggung jawabkan di RUPS dan RUPS memberikan equit edechat ya sudah artinya dia sudah bebas. jadi pasal 23 itu mengatakan direksi yang belum didaftar dan belum diumumkan kalau dia melakukan perbuatan untuk dan atas nama PT dia bertanggung jawab renteng terhadap perseroan ya kalau keluar itu sah-sah saja dari tindakan perseroan. Jelas di pasal 23. Sekarang dia tanya, kalau kemudian direksi ini diberhentikan, sebelum dia meletakkan jabatan direksi ini harus memberikan pertanggung jawab terhadap semua perbuatan dia yang dia lakukan dan atas nama PT kepada RUPS. Dia tanya, sudah dikasih equit edechat pertanyaan dia apakah direksi tersebut masiuh bisa dikejar untuk dintai pertanggung jawaban itu tergantung kalau smeua perbuatan yang telah dia pertanggung jawabkan di muka RUPS dan sudah dapat equit edechat ya sudah selesai. Tai kalau masih ada ketinggalan dan belum dipertanggung jawabkan oleh dia kepada RUPS itu masih bisa dikejar meskipun dia sudah berhenti ;
- Bahwa Menteri Kehakiman berwenang menyatakan suatu perjanjian adalah tidak sah dan tidak mengikat satu sama lain mengingat RUPS pengangkatan tersebut tidak dilaporkan pada Pasal 23 udah jelas lagi yang berwenang untuk membatalkan suatu perjanjian atau menyatakan



batal demi hukum itu hanya Hakim kok pengadilan saja wewenang itu tidak diberikan pada orang lain ;

- Bahwa suatu anggaran dasar perusahaan mengatur bahwa apabila ingin mengalihkan aset perusahaan yaitu harus dihadiri oleh forum misalkan dalam hal ini 75% dan melalui persetujuan komisaris Dan itu telah dilampaui oleh RUPS itu. Dalam profil itu udah hadir 100% pemegang saham dan disetujui oleh komisaris dalam hal ini direksi yang baru mengadakan terus untuk mengalihkan aset perusahaan. RUPS tersebut untuk mengalihkan aset perusahaan itu sah Kalau kurangnya sebagaimana disyaratkan dalam anggaran dasar itu sudah tercapai sah saja ;
- Bahwa kita kembali lagi ke pasal 23 kan ya ke pasal 23 Kan semua perbuatan perseroan yang semua perbuatan yang dilakukan oleh direksi yang belum didaftarkan dan belum diumumkan itu ke depan jadi keluar itu sah mengikat tapi pertanggung jawaban kedalam itu bertanggung jawab direksi secara tanggung renteng itu kita kembali ke situ aja ;
- Bahwa direksi kalau direksi yang baru direksi yang baru kan itu diangkat oleh RUPS juga ya sedangkan direksi yang sudah berhenti kan itu kan diangkat oleh RUPS juga ya Jadi bagaimana direksi yang baru mau menilai RUPS nya yang dulu nggak sah. ya ndak bisa ya ;
- Bahwa ada direksi diangkat ya direksi yang diangkat ini sudah diberhentikan oleh RUPS ya pada tahun 2004 jadi direksi yang diangkat entah kapan pada tahun 2003 diberhentikan oleh RUPS. Kemudian pada tahun 2006 direksi yang sudah diberhentikan ini membuat akta pernyataan bahwa pengangkatan dia dulu adalah Tidak sah. begini ya kalau direksi jadi orang pribadi yang pernah diangkat menjadi direktur dia adalah Direktur selama jabatan dia kalau dia pada suatu saat sudah diberhentikan oleh RUPS, ya apalagi kalau sudah didaftarkan segala macam dia sudah bukan Direktur PT tersebut lagi, dia sudah lah orang yang tidak ada kaitanya dengan PT itu dia mau buat pernyataan apapun Tidak mengikat PT itu lagi tidak ada kaitanya dia sudah tidak berwenang untuk bertindak untuk dan atas nama PT itu ya di udah di berhentikan ;
- Bahwa ada direksi diangkat ya direksi yang diangkat ini sudah diberhentikan oleh RUPS ya pada tahun 2004 jadi direksi yang diangkat



entah kapan pada tahun 2003 diberhentikan oleh RUPS. Kemudian pada tahun 2006 direksi yang sudah diberhentikan ini membuat akta pernyataan bahwa pengangkatan dia dulu adalah Tidak sah. begini ya kalau direksi jadi orang pribadi yang pernah diangkat menjadi direktur dia adalah Direktur selama jabatan dia kalau dia pada suatu saat sudah diberhentikan oleh RUPS, ya apalagi kalau sudah didaftarkan segala macam dia sudah bukan Direktur PT tersebut lagi, dia sudah lah orang yang tidak ada kaitanya dengan PT itu dia mau buat pernyataan apapun Tidak mengikat PT itu lagi tidak ada kaitanya dia sudah tidak berwenang untuk bertindak untuk dan atas nama PT itu ya di udah di berhentikan ;

- Bahwa artinya di dalam perkara ini adalah sengketa mengenai kepemilikan tanah ya kan, ada sengketa mengenai kepemilikan tanah objeknya itu penggugatnya ini tergugatya ini objeknya ini sudah diberikan putusan tergantung putusan ini n inkrah apa tidak ;
- Bahwa kalau putusan ini sudah mempunyai kekuatan hukum ya, menyatakan salah satu menang gitu adalah pemilik kalau kemudian diajukan lagi sengketa mengenai kepemilikan ya, objeknya itu juga yang sudah diberi status hukum oleh peradilan yang tertinggi di Indonesia pihaknya sama objeknya sama berdasarkan pasal 1917 kitab undang-undang hukum perdata itu nebis ;
- Bahwa Biasanya pengangkatan direksi ini kan memang direksi bisa 1 bisa 2 ya di dalam pengangkatan itu RUPS 1 atau dua. RUPSnya satu nah kalau RUPS Satuan RUPS itu Yang dilaporkan ya Jadi kalau RUPS pengangkatan direksi RUPSnya 1 yang isinya mau direktumnya 2/3 apa berapa itu kan Yang dilaporkan itu RUPSnya, RUPSnya itu dilaporkan coba lihat 15 ayat 3 undang-undang nomor 1 tahun 95. itu dilaporkan Maksudnya apa dilaporkan untuk kemudian didaftarkan di daftar perusahaan ya, kemudian setelah didaftarkan ke diumumkan ya Nah memang ada ketentuan bahwa sebetulnya mulai berlaku gitu kan sejak didaftarkan ya. tetapi di pasal 23 anda ndak bawa si nanti di rumah Baca ya. ayat 23 itu disebutkan walaupun direksi ini yabelum didaftarkan dan belum diumumkan ya maka semua perbuatan dia maka semua perbuatan perseroan malah yang menjadi tanggung jawab renteng dari direksi semuanya. jadi keluar dia tetap sah loh Cuma di direksi ini sangsinya ini kok kenapa nggak daftar Kenapa nggak lapor terus nggak daftar



sangsinya yaitu dia tanggung jawab renteng terhadap semua perbuatan perseroan itu jelas perbuatan perseroan. jadi dianggap perbuatan si direksi ini adalah perbuatan perseroan tapi hukumannya apa bagi direksi yang belum terdaftar dan belum diumumkan dia tanggung jawab sendiri secara pribadi terhadap perusahaan. Gitu ya nanti dilihat di rumah lah kalau itu ya ;

- Bahwa Menurut pendapat ahli Seorang anggota direksi yang diangkat oleh RUPS yang mana nama direktur tersebut tidak tercatat di dalam daftar perusahaan di Kemenkumham dan atas nama PT, lalu membuat perjanjian dengan pihak ketiga dan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga tersebut tidak mengikat para pihak Atau perjanjian itu batal demi hukum atau harus dibatalkan perjanjian itu sah menurut hukum mengikat perseroan dan pihak ketiga. hanya yang harus bertanggung jawab itu bukan perseroan tetapi direksi tersebut ;
- Bahwa Sebetulnya Ahli itu agak janggal kalo dalam satu RUPS diangkat dua direktur RUPS itu dilaporkan didaftarkan kok bisa ketinggalan Satu Nama. pasti ada masalah kan RUPSnya satu. Tetapi tetap saja Karena walaupun tidak terdaftar dan tidak diumumkan berlaku pasal 23 ;
- Bahwa ada kaitanya dengan , jadi direktur yang sudah diangkat ya dalam RUPS kemudian sudah diberhentikan dia membuat akta sendiri bahwa pengangkatan sebagai direksi dia dulu itu adalah tidak laku batal tapi kalau dia sudah diberhentikan itu sudah dia orang luar dia bukan direksi lagi dia tidak mempunyai kaitan dengan PT itu ndak punya akibat hukum apapun. Loh sudah diberhentikan. Dia sudah diberhentikan kemudian dia membuat akta pembatalan atas pengangkatan dirinya sendiri. Whatever dia bikin apa ya sudah bukan direksi. Jadi tidak mengikat siapa-siapa ;
- Bahwa pasal 23. Undang-undang nomor 1 tahun 95 ke situ aja. Keluar itu direken perjanjian yang dibuat oleh perseroan ya sehingga untuk pihak ketiga dia tahunya itu yang membuat perjanjian adalah perseroan tapi karena direktur ini tidak terdaftar dan belum diumumkan sangsinya kepada dia adalah bertanggung jawab secara pribadi terhadap perbuatan yang dia lakukan untuk perusahaan itu. nanti baca dulu dah pasal 23. bacanya mulai dari 15 ayat 3, 17 ayat 3, 21, 22, 23 itu nanti baca aja di rumah ;



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat Intervensi mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 21 Juni 2017

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PERKARA POKOK:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi relatif yang telah dijatuhkan putusan sela sebagaimana amar putusan tersebut diatas yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa selain eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi relatif) sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat nebis in idem karena menyangkut keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah diputuskan dalam perkara nomor 48/Pdt.G/2012/PN Cbn tanggal 31 Oktober 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluarsa karena menyangkut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor tanggal 5 Nopember 2003, Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 42 tanggal 22 September 2008 yang telah melampaui waktu 5 (lima) Tahun;
3. Bahwa gugatan error in persona karena Tergugat I mengalihkan asset Penggugat terhadap Tergugat III yaitu SHGB Nomor 72/ Ungasan (Nomor

Halaman 122 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel



61/Kutuh) dan SHGB Nomor 74/Ungasan yang didalamnya termasuk SHGB Nomor 1678/Ungasan bukan selaku pribadi melainkan sebagai direksi Penggugat sehingga seharusnya yang digugat adalah PT Nusantara Ragawisata;

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap karena Christoforus Richard (Richard) belum ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi point 1 Majelis berpendapat bahwa gugatan dalam perkara a quo bukan hanya mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta Nomor 2 tanggal 5 Nopember 2003, Akta Jual Beli Nomor 41 tanggal 24 Nopember 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 42 tanggal 22 September 2008 melainkan juga mengenai keabsahan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan pengalihan asset dan permohonan ganti rugi yang menjadi tuntutan pokok dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti putusan yang dikemukakan oleh Tergugat I dan II dalam materi eksepsi bahwa perkara a quo nebis in idem dengan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 48/Pdt.G/2012/PN/Cbn tanggal 31 Oktober 2012, setelah Majelis mencermati putusan tersebut ternyata para pihak dan amar putusan perkara tersebut sebagai pihak Tergugat pada perkara tersebut adalah Christoforus Richard secara pribadi yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (Tergugat III) dan dinyatakan tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya secara musyawarah, mufakat dan kekeluargaan dimana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (vide bukti T.I dan II- 19a, 19b dan 19c) dengan demikian obyek maupun subyeknya berbeda dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 48/Pdt.G/2012/PN Cbn subyek maupun obyeknya berbeda dengan perkara a quo, maka perkara a quo yang sedang diadili tidak termasuk nebis in idem;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kedua yang dikemukakan bahwa tuntutan yang diajukan sebagaimana gugatan Penggugat adalah kadaluarsa dengan alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I dan II sebagaimana ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:



“Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah lima tahun”;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1454 KUHPerdara yang dikemukakan oleh Tergugat I dan II tersebut diatas adalah masa kadaluarsa terhadap suatu perikatan yang dibuat oleh para pihak yang kemudian hari dilakukan tuntutan untuk membatalkan perikatan oleh salah satu pihak yang membuat perikatan tersebut dibatasi dengan waktu kadaluarsa selama lima tahun;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dan mencermati gugatan Penggugat ternyata gugatan tersebut bukan mengenai batalnya suatu perikatan melainkan tuntutan mengenai adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat terhadap persoalan beralihnya asset Penggugat yang dilakukan secara tidak sah yang mengakibatkan kerugian yaitu dengan dilakukan dan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2, Akta Jual Beli Nomor 41 dan Akta Jual Beli Nomor 42 sebagaimana tersebut dalam dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat yang tertuang dalam gugatannya tidak termasuk suatu perikatan sebagaimana dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga hal yang demikian tidak dibatasi oleh adanya Kadaluarsa;

Menimbang, bahwa materi eksepsi ketiga adalah tentang gugatan yang error in persona karena Tergugat I dalam melakukan perbuatan mengalihkan asset Penggugat kepada Tergugat III tidak bertindak selaku pribadi melainkan bertindak sebagai direksi dari Penggugat sehingga seharusnya yang digugat adalah PT Nusantara Ragawisata;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang dikemukakan tersebut diatas ini yang sedang dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara pokok apakah Tergugat I berwenang bertindak atas nama Penggugat atau tidak dalam mengalihkan asset Penggugat dan kalau Tergugat berpendapat bahwa PT Nusantara Ragawisata yang harus digugat maka alasan tersebut tidak beralasan karena justru Penggugat yaitu PT Nusantara Ragawisata saat ini bertindak sebagai Penggugat yang sedang mengajukan gugatan terhadap para Tergugat sebagaimana dalam gugatan a quo;



Menimbang, bahwa materi eksepsi nomor empat yang mengemukakan bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap karena tidak mendudukkan Chirtoforus Richard sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa gugatan perkara a quo diajukan oleh PT Nusantara Ragawisata suatu badan hukum yang diwakili direktumnya bernama Richard Christoforus Massa sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016 dan berdasarkan Anggaran Dasar dari PT Nusantara Ragawisata yang berwenang berindak didalam maupun diluar Pengadilan mewakili PT Nusantara Ragawisata adalah direksi yang dalam hal ini Richard Christoforus sehingga kalau dalam gugatan a quo harus mendudukkan Richard Christoforus sebagai Tergugat maka tidak mungkin seseorang yang bertindak mewakili suatu badan hukum yang mengajukan gugatan juga didudukkan sebagai tergugat dalam mengajukan tuntutan yang tertuang dalam surat gugatan dan setelah dicermati gugatan Penggugat menurut Majelis tidak terdapat suatu keadaan yang mengharuskan Richard Christoforus duduk sebagai Tergugat, oleh karena itu materi eksepsi Tergugat I dan II tidak beralasan;

Menimbang, bahwa disamping Tergugat I dan II mengajukan eksepsi, Tergugat III juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa seharusnya Karna Brata Lesmana ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo karena sebagian obyek perkara yaitu SHGB Nomor 1678/ Ungasan sudah balik nama menjadi Karna Brata Lesmana sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 81/2010;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III tersebut, pihak yang disebutkan oleh Tergugat III yaitu Karna Brata Lesmana harus ditarik sebagai pihak, ternyata berdasarkan Putusan Sela Majelis Hakim bahwa Karna Brata Lesmana telah diijinkan masuk sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai Penggugat Intervensi oleh karena itu tidak relevan lagi eksepsi dari Tergugat III tersebut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II serta Tergugat III harus ditolak seluruhnya;

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon agar Tergugat III tidak melakukan perbuatan



hukum apapun terhadap Tanah Penggugat sebagaimana ternyata dalam SHGB Nomor 61/Kutuh dan SHGB Nomor 74/ Ungasan yang didalamnya terdapat SHGB Nomor 1678/Ungasan;

Menimbang, bahwa terhadap obyek yang disebutkan diatas oleh Penggugat, obyek tersebut merupakan barang yang tidak bergerak sehingga apabila obyek tersebut masih dalam sengketa maka tidak mudah untuk mengalihkan kepada pihak lain dan oleh karena itu menurut Majelis tuntutan provisi tidak cukup alasan untuk dikabulkan, sehingga dengan demikian tuntutan provisi harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai pengalihan asset yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dengan adanya persetujuan oleh Tergugat II terhadap asset yang dimiliki oleh Penggugat yaitu dua bidang tanah sebagai berikut:

1. Sertifikat HGB Nomor 72/Ungasan sekarang menjadi Sertifikat HGB Nomor 61/Kutuk dengan luas tanah 71.700 m²;
2. Sertifikat HGB Nomor 74/Ungasan yang didalamnya termasuk SHGB Nomor 1678/Ungasan karena adanya pemecahan dengan luas seluruhnya 61.190 m²;

Menimbang, bahwa tindakan pengalihan asset yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dengan cara membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Nopember 2003 dibuat dihadapan Supriyanto, S.H., M.M Notaris di Depok terhadap obyek tanah PT Nusantara Ragawisata berupa HGB Nomor 74/Desa Ungasan seluas 61.190 m² dan HGB Nomor 72/ Desa Ungasan seluas 71.700 m²;

Menimbang, bahwa sebagai kelanjutan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Nopember 2003 tersebut diatas kemudian dibuat Akta Jual Beli Nomor 41/2005 tanggal 24 Nopember 2005 terhadap obyek HGB Nomor 72/ Ungasan atas sebidang tanah seluas 71.700 m² dan Akta Jual Beli Nomor 42/2008 tanggal 22 September 2008 terhadap HGB Nomor 1678/ Ungasan seluas 29.290 m²;



Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II yang telah mengalihkan asset Penggugat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dibantah dengan mengemukakan bahwa Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan mengalihkan asset Penggugat atas nama Penggugat karena berdasarkan RUPSLB menyetujui mengangkat Tergugat II sebagai satu-satunya Komisaris Penggugat yang mempunyai kewenangan untuk memberikan persetujuan apabila direktur utama perseroan dalam hal ini Penggugat (PT Nusantara Ragawisata) ingin mengalihkan assetnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga mengemukakan bahwa berdasarkan RUPSLB yang diadakan tanggal 10 Maret 2003 telah mengangkat Tergugat I sebagai satu-satunya direktur Penggugat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Penggugat pada tanggal 10 Maret 2003 sehingga dengan demikian Tergugat I dapat bertindak untuk dan atas nama Direksi mewakili Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa berdasarkan RUPSLB tanggal 30 Oktober 2003 bersama dengan Komisaris PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) telah menyetujui penjualan asset berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di propinsi Bali yaitu SHGB Nomor 72/ Ungasan (sekarang SHGB Nomor 61/Kutuh) seluas 71.700 m2 dan SHGB Nomor 74/Ungasan (termasuk tanah SHGB 1678/Ungasan) yang dituangkan dalam Risalah Rapat Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa dengan dituangkan pada Akta Pernyataan Rapat Nomor 1 tanggal 3 Nopember 2003 dibuat oleh Supriyanto, S.H. M.M. selaku Notaris di Depok;

Menimbang, bahwa karena dalil yang dikemukakan oleh Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat, maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Para Tergugat juga diberi kesempatan untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, telah diajukan dimuka persidangan oleh Penggugat bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-19 dan juga mengajukan saksi ahli bernama Daniel Duardo Noorwijonarko, S.H., M.H, dari Kementerian Hukum dan HAM RI sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat



dengan diberi tanda T.I dan II-1 sampai dengan bukti T.I dan II-21, sedangkan Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda T.3-1 sampai dengan T.3-22;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dengan Para Tergugat telah diakui atau setidaknya tidak disangkal sehingga menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek berupa tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 72/Ungasan sekarang menjadi Sertifikat HGB Nomor 61/Kutuk dengan luas tanah 71.700 m² dan Sertifikat HGB Nomor 74/Ungasan yang didalamnya termasuk SHGB Nomor 1678/Ungasan karena adanya pemecahan dengan luas seluruhnya 61.190 m² adalah asset Penggugat yang dialihkan kepada Tergugat III oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II sehingga timbul Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Nopember 2003 yang kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 41/2005 tanggal 24 Nopember 2005 terhadap obyek HGB Nomor 72/ Ungasan atas sebidang tanah seluas 71.700 m² dan Akta Jual Beli Nomor 42/2008 tanggal 22 September 2008 terhadap HGB Nomor 1678/ Ungasan seluas 29.290 m²;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II mempunyai kewenangan bertindak atas nama Penggugat sebagai pemilik asset yang dialihkan kepada Tergugat III tersebut diatas sehingga pengalihan asset tersebut sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) sebagai badan hukum yang memiliki asset sebagaimana tersebut diatas yang telah dialihkan oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II dengan dalil bahwa Tergugat I adalah direksi dari Penggugat sedangkan Tergugat II adalah Komisaris dari Penggugat ketika dilakukan pengalihan asset dimaksud sehingga berwenang untuk mengalihkan asset Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 bahwa PT Nusantara Ragawisata didirikan pada tanggal 16 Pebruari 1991 dibuat dihadapan Notaris Joenoes Enoenng Maogimon dan telah memperoleh status sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas



berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor C2-2228.HT.0101.Th.91 tertanggal 15 Juni 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 sampai dengan P-5b kepengurusan Penggugat terjadi perubahan karena terjadinya pengalihan saham sehingga terjadi Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata yang menunjuk Christoforus Richard sebagai Direktur Utama dan Raditya Rizky sebagai Komisaris;

Menimbang, bahwa keputusan rapat sebagaimana tersebut diatas telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM berdasarkan surat yang diterbitkan Nomor C-UM.02.01.13670 tanggal 5 Nopember 2004;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6a dan 6b berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat yang dibuat pada dua Notaris yaitu Notaris Suwami Sukiman dan Notaris Supriyanto, S.H., M.M. masing-masing tanggal 18 Nopember 2003 dan tanggal 01 Oktober 2003 pada pokoknya menyatakan dan menunjuk Judio Jose Rizal Iskandar Manoppo (Tergugat I) sebagai direktur dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan berbekal kedua Akta tersebut kemudian Tergugat I mengalihkan asset Penggugat dengan alasan bahwa telah disetujui dalam rapat pemegang saham dengan persetujuan Tergugat II yang bertindak sebagai Komisaris Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut apakah sah bertindak mewakili Penggugat sebagai suatu badan hukum dan apakah perbuatan tersebut mempunyai akibat hukum terhadap pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak ternyata penunjukan Tergugat I melalui RUPSLB sebagaimana Akta Nomor 1 Tanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto, S.H.,M.M dan Akta Nomor 1 tanggal 18 Nopember 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Suwami Sukiman, S.H tentang perubahan susunan pengurus atau penunjukan Tergugat I sebagai direktur PT Nusantara Ragawisata (Penggugat) yang termuat dalam Anggaran Dasar Penggugat tidak dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM RI sebagaimana ketentuan dalam Pasal 21 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang berlaku pada saat itu



dimana setiap perubahan anggaran dasar Perseroan Terbatas dalam waktu paling lama 30 hari wajib dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM;

Menimbang, bahwa setelah melihat bukti P-7 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu Akta Nomor 2 yang isinya berupa pengalihan asset Penggugat kepada Tergugat III tersebut dibuat pada tanggal 5 Nopember 2003 dengan demikian Tergugat I telah melakukan pengalihan asset Penggugat pada saat Tergugat I berdasarkan Akta Penunjukan sebagai direktur Penggugat dalam keadaan tidak dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM mengenai adanya perubahan pengurus PT Nusantara Ragawisata (Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan keadaan dan fakta yang demikian apakah tindakan Tergugat I sah dan berakibat hukum terhadap tindakan yang dilakukan dengan mengatasnamakan Penggugat yang merupakan suatu badan hukum;

Menimbang, bahwa setelah melihat ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang Perseroan Terbatas yang berlaku pada saat itu yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 1994 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana tercantum dalam pasal 23 UU Nomor 1 Tahun 1995 menurut saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat yaitu Daniel Duaro Noorwionarko, S.H., M.H dari Kementrian Hukum dan HAM pada pokoknya bahwa terhadap perubahan anggaran dasar perseroan terbatas tentang penunjukan direksi yang tidak dilaporkan kepada Menteri Hukum dan HAM maka segala tindakan yang dilakukan oleh direksi tersebut tidak mengikat terhadap pihak ketiga yang artinya tidak mempunyai akibat hukum karena dalam melakukan tindakan yang mengatas namakan perseroan belum sah bertindak keluar dari perseroan dimaksud;

Menimbang, bahwa pendapat ahli yang dikemukakan tersebut diatas juga senada dengan pendapat ahli Eliana Tanzah, S.H. dan Prof.Dr.Nindyo Pramono, S.H., M.S yang pada pokoknya bahwa apabila perubahan anggaran dasar suatu perseroan terbatas tidak dilaporkan maka sesuai dengan ketentuan pasal 23 UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas maka seorang direksi yang ditunjuk dalam RUPS belum dapat bertindak mewakili perseroan bahkan harus bertanggung jawab secara tanggung renteng terhadap perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8a dan bukti P-8b berupa Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005 PNCbn tanggal 28 Oktober



2005 yang memberikan ijin kepada Tergugat III untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli terhadap 2 (dua) bidang tanah yang telah dibeli dari Tergugat I sebagaimana tersebut diatas ternyata dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 penetapan tersebut telah dibatalkan sehingga dengan demikian Tergugat III tidak dapat melanjutkan perbuatan sebagaimana dimohonkan dalam permohonan yang tertuang dalam penetapan nomor 127/Pdt.P/2005 PNCbn tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011, Tergugat III telah mengajukan Peninjauan Kembali dan telah dijatuhkan putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 yang amarnya Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Emes Ibrahim Palendeng yang dalam hal ini adalah Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari keadaan sebagaimana tersebut diatas, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II yaitu yang telah mengalihkan asset Penggugat sebagaimana tersebut diatas menurut pendapat Pengadilan adalah tidak sah karena pada saat Tergugat I melakukan pengalihan asset tidak mempunyai kapasitas bertindak untuk dan atas nama Penggugat sehingga dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II tersebut adalah batal demi hukum hal ini juga diperkuat dengan Akta yang dibuat dihadapan Notaris Eny Laksono, SH Nomor 18 dan Nomor 19 tanggal 24 Februari 2006 yang pada pokoknya Judio Jose Rizal Iskandar Manopo (Tergugat I) menyatakan batal isi Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 10-03-2003 dan menyatakan tidak berlaku dan meniadakan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 01 Tanggal 01-10-2003 yang dibuat dihadapan Notaris Supriyanto, SH dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 01 tanggal 18-11-2003 yang dibuat dihadapan Suwami Sukirman,S.H;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-12 yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 0196/Pbt/BNP.51/2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertifikat atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT Mutiara Sulawesi, luas 71.700 m2 dan Sertifikat atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT Mutiara



Sulawesi, luas 29.290 m2 karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tanggal 29 Oktober 2013 yang merupakan tindak lanjut putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/G/2013/PTUN.DPS tanggal 4 Mei 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 139/B/2014/PT TUN Sby tanggal 3 September 2014 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 27 K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 104 PK/PK/2016 tanggal 27 Oktober 2016, maka Tergugat III dan Penggugat Intervensi tidak berhak terhadap obyek tanah yang berasal dari peralihan asset Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa bukti bertanda T.I dan II-1 sampai dengan T.I dan II-21 setelah diteiliti oleh Majelis temyata bukti-bukti tersebut adalah hamper sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu mengenai pendirian PT Nusantara Ragawisata sampai dengan perubahan pengurus Penggugat dan akta-akta yang berhubungan dengan RUPSLB maupun pengalihan asset Penggugat yang pada pokoknya telah dipertimbangkan pada pertimbangan bukti-bukti Penggugat sehingga Majelis berpendapat dari bukti yang diajukan Tergugat I dan II tersebut tidak ada satupun yang dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat III maupun Turut Tergugat III pada pokoknya sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat dan dalam pertimbangan yang telah diuraikan diatas bahwa Tergugat III memperoleh asset Penggugat berasal dari pengalihan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II mengatasnamakan Penggugat telah dinyatakan tidak sah, maka asset yang dialihkan kepada Tergugat III menjadi tidak sah, hal ini juga diperkuat dengan putusan pengadilan yang telah berkekuasaan hukum tetap yang telah ditindak lanjuti oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali Nomor 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tentang Pembatalan pendaftaran peralihan hak terhadap Sertifikat HGB Nomor 72/Ungasan (sekarang SHGB 61/Kutuh) dan SHGB Nomor 1678/Ungasan;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat dapat membuktikan dalil-dalilnya dan sebaliknya para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian sebagaimana diuraikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari uraian perbuatan dalam pertimbangan tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengalihkan asset Penggugat kepada Tergugat III karena tidak sah menurut hukum, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum, demikian juga Tergugat III yang telah menerima pengalihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mempunyai kapasitas mewakili Penggugat termasuk juga telah melakukan perbuatan yang melawan hukum, sehingga dengan demikian petitum nomor 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 tentang sita jaminan, karena Pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa, maka petitum nomor 2 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 mengenai kapasitas Tergugat I yang tidak mempunyai kapasitas bertindak atas nama Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas, maka petitum nomor 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5, 6, 7, 8, dan 9 yang merupakan satu rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Tergugat I dan II tidak mempunyai kapasitas bertindak atas nama Penggugat mengalihkan asset Penggugat kepada Tergugat III, maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 10 yang merupakan pernyataan adanya kerugian dari Penggugat, dengan perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengalihkan asset Penggugat berakibat adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat, oleh karena itu petitum nomor 10 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum nomor 11 mengenai perbuatan Tergugat I yang telah dinyatakan tidak sah mengalihkan asset Penggugat



sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka petitum nomor 11 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 12 yang menuntut ganti rugi akibat adanya kerugian yang nyata, setelah diteliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak ada satupun bukti yang dapat dijadikan dasar untuk mengabulkan tuntutan tersebut, lagi pula kerugian yang disebutkan oleh Penggugat berupa biaya untuk membuat design mock up-show-flat untuk pembangunan hunian di grand Bali Cliff Resort dengan adanya putusan dalam perkara aquo pembangunan dimaksud dapat dilanjutkan, oleh karena itu petitum nomor 12 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 13 mengenai tuntutan ganti rugi karena adanya potensi hilangnya milik Penggugat, menurut Majelis dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat berhak terhadap asset yang dialihkan oleh Tergugat I dan II dan telah dibatalkan peralihan haknya oleh Badan Pertanahan Nasional maka potensi hilangnya asset tersebut sudah tidak ada lagi, oleh karena itu petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan uang dwangsom yang tertuang dalam petitum nomor 14 menurut Majelis karena dalam amar putusan tidak ada dimintakan perbuatan yang berhubungan dengan eksekusi riil berupa pengosongan terhadap tanah sengketa, maka petitum tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) menurut Majelis karena tidak terdapat alasan-alasan yang dapat mengabulkan tuntutan tersebut, maka petitum nomor 15 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum nomor 16 untuk tunduk terhadap putusan pengadilan, karena semua pihak harus tunduk terhadap putusan pengadilan, maka tidak perlu ditegaskan dalam amar putusan, oleh karena itu petitum nomor 16 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalilnya dan gugatan dikabulkan, maka terhadap Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM PERKARA INTERVENSI:



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan perkara pokok yang telah diuraikan diatas sepanjang berkaitan dengan gugatan Intervensi Majelis menunjuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam perkara intervensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat Intervensi adalah Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik terhadap obyek tanah dengan Sertifikat HGB Nomor 1678/Ungasan (dahulu HGB Nomor 74/ desa Ungasan) seluas 29.290 m2;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi membeli tanah dengan SHGB tersebut diatas kepada Tergugat Intervensi IV (PT Mutiara Sulawesi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 81/2010 tanggal 13 April 2010 yang dibuat oleh Dewi E Koreati, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan dimuka persidangan oleh Penggugat Intervensi dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi I sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan dalam perkara pokok bahwa Tergugat Intervensi II dengan persetujuan Tergugat Intervensi III yang telah mengalihkan asset Tergugat Intervensi I telah dinyatakan bahwa Tergugat Intervensi II tidak berhak bertindak mengalihkan asset Tergugat Intervensi I kepada Tergugat intervensi IV sedangkan Penggugat Intervensi memperoleh obyek tanah berupa SHGB Nomor 1678/Ungasan seluas 29.290 m2 dari Tergugat Intervensi IV, oleh karena itu perolehan hak Tergugat Intervensi IV karena dinyatakan tidak sah dan dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap , maka perolehan Penggugat Intervensi juga menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa karena perolehan obyek SHGB 1678/ungasan telah dinyatakan tidak sah, maka dengan Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tentang Pembatalan pendaftaran peralihan hak terhadap Sertifikat HGB Nomor 72/Ungasan (sekarang SHGB 61/Kutuh) dan SHGB Nomor 1678/Ungasan , maka SHGB Nomor 1678/Ungasan yang dipegang oleh Penggugat Intervensi tidak mempunyai kekuatan hukum yang artinya Penggugat Intervensi tidak



berhak terhadap obyek sebagaimana disebutkan dalam SHGB Nomor 1678/Ungasan tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat Intervensi patut untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Intervensi ditolak seluruhnya, maka Penggugat Intervensi juga dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan perundang-undang yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PERKARA POKOK :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan tindakan Tergugat I tidak mempunyai kapasitas untuk bertindak untuk dan atas nama PT Nusantara Ragawisata untuk mengalihkan aset-aset PT Nusantara Ragawisata kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat III;
- Menyatakan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, S.H.,M.M, Notaris di Depok mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur PT. Nusantara Ragawisata adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;



- Menyatakan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata No. 1 tertanggal 18 November 2003 yang dibuat dihadapan Suwami Sukiman, S.H., Notaris di Jakarta mengenai pengangkatan Tergugat I sebagai Direktur PT. Nusantara Ragawisata adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tertanggal 5 November 2003 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Surpriyanto, S.H., M.M., Notaris di Depok tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 41 tertanggal 24 November 2005 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Mahayani Widiani Kedel, S.H., Notaris/PPAT di Badung tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 42 tertanggal 22 September 2008 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III dihadapan Mahayani Widiani Kedel, S.H., Notaris/PPAT di Badung tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan tindakan Para Tergugat yang telah mengalihkan Tanah Penggugat yaitu :
 - a. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana dibuktikan Sertipikat No: 72/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999, sertipikat mana telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013; dan
 - b. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 61.190 m² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana kemudian dilakukan pemecahan menjadi sebagai berikut:



- i. Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan seluas 31.900 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- ii. Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1678/Ungasan seluas 29.290 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali;

adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat;

- Menyatakan tindakan yang dilakukan Tergugat I yang telah mengalihkan Tanah Penggugat kepada Tergugat III yaitu:
 - a. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 71.700 m² sebagaimana dibuktikan Sertipikat No: 72/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tanggal 1 Juli 1999, sertipikat mana telah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh tertanggal 5 Desember 2013; dan
 - b. Tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 61.190 m² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 1 Juli 1999. Sertipikat mana kemudian dilakukan pemecahan menjadi sebagai berikut:
 - i. Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan No: 74/Ungasan seluas 31.900 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.
 - ii. Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 1678/Ungasan seluas 29.290 m² yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali.

adalah batal, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;



- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.756.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

DALAM PERKARA INTERVENSI:

- Menolak gugatan Intervensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp1.010.000,00 (satu juta sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, kami, Wayan Karya, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Effendi Mukhtar, S.H., M.H. dan Achmad Guntur, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota pada hari Kamis tanggal 13 Juli 2017 yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN JKT.SEL tanggal 30 Juni 2016, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 09 Agustus 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim Effendi Muhtar, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Achmad Guntur, S.H. dan Akhmad Rosidin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel tanggal 26 Juli 2017 dibantu Edi Sarwono, S.H., M.H., Panitera Pengganti yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II, tanpa hadirnya Tergugat III. Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta Penggugat Intervensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmad Guntur, S.H.

Effendi Mukhtar, S.H., M.H.

Akhmad Rosidin, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Edi Sarwono, S.H., M.H.

Halaman 139 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 426/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel

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)



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6000,00;
2. Redaksi	:	Rp5000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp65.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.605.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp2.756.000,00;
(dua juta tujuh ratus lima puluh enam ribu)		

1. Materai	:	Rp0,00;
2. Redaksi	:	Rp0,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp65.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.605.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.010.000,00;
(satu juta sepuluh ribu rupiah)		

Perincian biaya intervensi: