



PUTUSAN

NOMOR : 06/Pdt.G/2011/PN.AP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

1 **I NENGAH SUASTIKA** ; Laki-laki, umur 40 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten

Karangasem ;-----

2 **I KOMANG SUNARTA** ; Laki-laki, Umur 34 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

3 **I WAYAN SUTAMA** ; Laki-laki, Umur 43 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

4 **I NYOMAN NADA** ; Laki-laki, Umur 37 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

5 **I WAYAN MERTA** ; Laki-laki, Umur 34 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

6 **I WAYAN SUDARMA** ; Laki-laki, Umur 36 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

7 **I KOMANG GENTI** ; Laki-laki, Umur 51 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

8 **I NENGAH MUDIARTA** ; Laki-laki, Umur 36 tahun, Alamat : Perasi Kelod,
Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

9 **I KETUT SUKRAJANA** ; Laki-laki, Umur 28 tahun, Alamat : Perasi Kelod,
Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

10 **I WAYAN SUDIANA** ; Laki-laki, Umur 43 tahun, Alamat : Perasi Kelod, Desa
Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ; Dalam hal ini
memberikan Kuasa Khusus kepada Ir. Ketut Harta Yasa, SH. MH. MBA, dan Luh
Putu Sugiartini, SH. MH. Advokat dari Kantor advokat Ir. Ketut Harta Yasa, SH.
MH. MBA & Partners beralamat di Jalan WR. Supratman No. 30 Denpasar
berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 24 Januari 2011 Nomor : 12 / LEG.SK /
2011 / PN.AP; -----

Selanjutnya disebut sebagai : ----- **PARA PENGGUGAT ;**

Melawan

1. **Ir WAYAN RETI ADNYANA**, laki-laki, umur 55 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan
Dosen Fakultas Teknik Sipil UNUD (PNS), dalam hal bertindak
selaku Kelian Desa Pekraman Perasi, Periode tahun 2008-2013,
alamat Banjar Dinas Perasi Kelod, Desa Pretima, Kecamatan
Karangasem, Kabupaten Karangasem, dalam hal ini memberikan
Kuasa Khusus kepada I Wayan Bagiarta, SH. MH. Laki-laki, umur
52 tahun, Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Jalan
Ahmad Yani No. 88X, Galiran, Amlapura, Bali berdasarkan Surat
Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Amlapura tertanggal 17 Pebruari 2011 Nomor : 04/SK/
[PDT/2011/PN.AP](#);-----

Selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT I**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **JRO KETUT SUYASTRA**, laki-laki, umur 53 tahun, Agama Hindu, dalam hal bertindak se-laku Sekretaris Desa Adat Perasi, bertempat tinggal di Banjar Dinas Perasi Kaler, Desa Pretima, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada I Wayan Bagiarta, SH. MH. Laki-laki, umur 52 tahun, Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Jalan Ahmad Yani No. 88X, Galiran, Amlapura, Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 17 Februari 2011 Nomor : 04/SK/PDT/PN.Ap;

Selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT II** ;

3. **YU BONG YI**, Warga Negara Asing (Korea Selatan) ; dahulu beralamat di Jalan B Pass Ngruh Rai No. 447 Denpasar, namun saat ini tidak diketahui ; -----

Selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT III** ;

3. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem**, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 12 A Amlapura memberikan kuasa kepada I Dewa Made Agung Atmaja, SH. berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 570.61-50-Krs tertanggal 16 Pebruari 2011 yang telah dilegalisir di Pengadilan Negeri Amlapura, Register Nomor : 50/LEG.SK/2010/PN.AP tertanggal 4 Nopember 2010; -----

Selanjutnya disebut sebagai : ----- **TURUT TERGUGAT I** ;

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

Setelah mendengar keterangan para pihak berperkara serta meneliti alat bukti surat beserta saksi yang diajukan dipersidangan ; -----

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 24 Januari 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2011 dibawah register Nomor : 06 / Pdt.G./ 2011/ PN.AP yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

- 1 Bahwa, pada hari Jumat, tanggal 18 Januari 2008, telah dibuat MoU (Memorandum of Understanding) mengenai Rencana Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa lahan pada kawasan pariwisata Bias Putih di Karangasem –Bali - Indonesia; antara pihak-pihak sebagai berikut ;

- Bapak/Mr.Yu Bong Yi yang berkedudukan di Korea Selatan untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama, bertindak dan atas nama Para Pemilik Modal atau Konsorsium sebagai representative dari calon investor baru pada rencana pengembangan kawasan pariwisata Bias Putih Karangasem - Bali ;

- Bapak/Mr. Jro Made Wesa yang berkedudukan di Karangasem Bali, berdasarkan Surat Kuasa terlampir, oleh karenanya sah bertindak atas nama dan untuk kepentingan Desa Adat Perasi dan Para Pemilik tanah sebagai representative dari yang menyewakan lahan pada Rencana Pengembangan Kawasan Pariwisata Bias Putih Karangasem - Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua ; -----

- 2 Bahwa, dalam MoU tersebut pada Hak pihak pertama; pada angka 1. "Berhak atas penguasaan lahan seluas tertentu sesuai dengan kontrak 1990/1991 dan opsi perpanjangan berikutnya", artinya hal tidak sesuai dengan bunyi kontrak sewa menyewa bahwa yang berhak adalah PT Sanggraha Bias Putih, bukan Yu Bong Yi bertindak atas nama dirinya sendiri atau pribadi; dan juga bukan atas nama PT Bali Bias Putih; berarti Legal Standingnya tidak cakap berhak dan tidak cakap bertindak ;-----
- 3 Bahwa, PT Bali Bias Putih saat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli; tertanggal 25 Maret 2008 adalah bukan sebuah Badan Hukum PMA (Perusahaan Modal Asing)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkedudukan di Indonesia; sesuai dengan pernyataan pada angka 1) dan 2) ;

- 4 Bahwa, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ternyata terbukti Tergugat I; Tergugat II; dan Tergugat III dalam membuat MoU atau Ikatan Kerjasama adalah tidak sah; karena bertentangan dengan UU Keimigrasian; UU Pencucian Uang; UU investasi; dan UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA ;

- 5 Bahwa, sesuai dengan bukti surat Keputusan Desa Adat Perasi Nomor : 03 / SK / DAP / KDA / VII / 2009; pada halaman 2 pada kosideran "Mengingat" angka (2) adanya Surat Kuasa dan penandatanganan MoU tanggal 18 Januari 2008, dan dilanjutkan dengan penerimaan uang sebesar Rp. 3.000.000; dan menerima uang sebesar Rp. 500.000; (lima ratus ribu rupiah); adalah tidak benar, khususnya tentang hal apa maksud penerimaan uang tersebut; siapa yang bertindak sebagai kreditur; tujuan pemberian dan penerimaan uang tersebut; dan berapa nominal yang selayaknya seharusnya diterima. Berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdampakan dampak perjanjian pemberian uang tersebut adalah batal demi hukum dan/atau dinyatakan batal ; -----

- 6 Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II telah bertindak melanggar hukum atau perbuatan melawan hukum karena subyek hukum; dan obyek perjanjiannya tidak jelas; dan bahkan cenderung adanya ketidakterbukaan ; -----

- 7 Bahwa, dengan dalih telah menerima uang keseriusan masyarakat adat pemilik tanah diwajibkan menyerahkan sertifikat kepada Tergugat I dan Tergugat II, tanpa pernah menunjukan Pernyataan Keseriusan dari Tergugat III dan Surat Penunjukan Tugas dari Tergugat III kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

- 8 Bahwa, sesuai dengan pasal 7 dari MoU tertanggal 18 Januari 2008; "Pihak Kedua setuju memberi Hak Guna Bangunan dan Hak Tanggungan diatas Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai lamanya sewa” hal ini adalah tidak dapat dibenarkan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak untuk itu ;

9 Bahwa, sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyampaikan pertanggungjawaban atas pembayaran (sesuai pasal 7 huruf b dari MoU) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sebagai tanda jadi pada saat penandatanganan MoU; dan berapa besarnya tanda jadi untuk Tanah-Tanah Pelaba Pura Desa Pekraman Perasi; dan siapa yang menerima; dan pertanggungjawabannya sampai dengan saat ini juga tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

10 Bahwa, Desa Adat Perasi memiliki beberapa bidang tanah sebagai berikut :

- 1). Tanah Hak Milik 1817; Luas : 11.860 M2; atas nama Desa Adat Perasi ; -----
- 2). Tanah Hak Milik 1816; Luas : 730 M2; atas nama Desa Adat Perasi ; -----
- 3). Tanah Hak Milik 1818; Luas : 79.830 M2; atas nama Desa Adat Perasi ; -----
- 4). Tanah Hak Milik 1815; Luas : 12.080 M2; atas nama Desa Adat Perasi ; -----
- 5). Tanah Hak Milik 5430; Luas : 5.430 M2; atas nama Desa Adat Perasi ; -----

Luas total seluruhnya : 109.930 M2 = 1.099,30 Are ; -----

Jika kontrak dilakukan sebesar Rp. 650.000; per M2 dalam periode kontrak 30 tahun, maka nilai kontraknya sebesar = 109.930 M2 x Rp. 650.000; -----
= Rp.7.145.450.000; -----

(tujuh milyar seratus empat puluh lima juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

11 Bahwa, sesuai dengan surat Nomor : 01 / V / ext / 2009; tertanggal 23 Mei 2009; sebagian masyarakat adat Desa Perasi telah melakukan pemblokiran atas tanah Milik Desa Adat sesuai dengan yang diuraikan pada posita 10, agar tidak dilakukan Sewa Menyewa dan Perbuatan Hukum lainnya; karena pertanggungjawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tidak ada ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan; tertanggal 6 Mei 2008; Kuk Bong Yi; selaku Direktur Utama PT Bali Bias Putih akan memberikan imbalan sebesar Rp. 15.000.000.000; (lima belas milyar rupiah) untuk kepentingan untuk biaya-biaya tidal langsung, dan Rp. 6.500.000.000; (enam milyar lima ratus juta rupiah) untuk kepentingan pribadi para pihak yang disebutkan dalam MoU ;

13 Bahwa, dalam proses pelaksanaan dari MoU ada beberapa Pihak yang bertindak baik secara pribadi maupun Badan Hukum seperti Yu Bong Yi; Kuk Bong Yi; Kyong Hui Kim; dan Yeom Gong Heon; yang kesemuanya Warga Negara Asing (WNA); yang terbukti tidak memenuhi persyaratan sebagai PT PMA dan/atau memiliki kewenangan secara pribadi bertindak sebagai Investor; sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah membantu "penyelundupan hukum" yang dapat merugikan kepentingan Negara Indonesia ;

14 Bahwa, telah dilakukan Pengukuran oleh Petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem dan dengan adanya gugatan ini untuk tidak melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan Tanah Milik Desa Adat Perasi ;

15 Bahwa, atas dasar pertimbangan tidak adanya kejelasan, dan terbukanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III perihal Perpanjangan Sewa Menyewa maka Penggugat menyatakan tidak setuju. Dan sebagai konsekwensinya Penggugat telah "kesepekan" atau "Tidak Mendapat Pelayanan" sesuai dengan Keputusan Desa Adat Perasi Nomor : 03 / SK / DAP / KDA / VII / 2009 ;

Berdasarkan atas Gugatan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk memanggil para pihak, memeriksa dan mengabulkan Gugatan yang amarnya sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2 Menyatakan Hukum bahwa MoU (Memorandum of Understanding) tertanggal 18 Januari 2008 karena isinya bertentangan dengan azas-azas hukum perjanjian; sehingga dinyatakan cacat, akibat hukumnya dinyatakan tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

3 Menyatakan Hukum mencabut dan menyatakan tidak berlaku seluruh Persetujuan dan/atau Kuasa kepada Kelian Desa Adat Perasi sehubungan dengan MoU; Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah Milik Desa Adat Perasi, dan Tanah Milik Pura di lingkungan Desa Adat Perasi ;

4 Menyatakan hukum bahwa Keputusan Rapat/Paruman Desa Adat adalah cacat hukum karena tidak mendapat persetujuan dari seluruh Masyarakat Adat Desa Perasi, oleh karenanya tindakan Tergugat I, dan Tergugat II bertindak untuk dan atas nama atau Desa Adat Perasi dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku ;

5 Menyatakan hukum bahwa tanah-tanah milik Desa Adat Perasi seperti :

- 1). Tanah Hak Milik 1817; Luas : 11.860 M2; atas nama Desa Adat Perasi ;
- 2). Tanah Hak Milik 1816; Luas : 730 M2; atas nama Desa Adat Perasi ;
- 3). Tanah Hak Milik 1818; Luas : 79.830 M2; atas nama Desa Adat Perasi ;
- 4). Tanah Hak Milik 1815; Luas : 12.080 M2; atas nama Desa Adat Perasi ;
- 5). Tanah Hak Milik 5430; Luas : 5.430 M2; atas nama Desa Adat Perasi ;

Untuk tidak dilakukan proses hukum lainnya sehubungan dengan MoU dan Perjanjian Sewa Menyewa ;

6 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan Perbuatan Hukum lainnya sehubungan dengan MoU; Perjanjian Sewa Menyewa sebelum adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

- 7 Menyatakan Hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan sanksi-sanksi yang bertentangan dengan Hak Azasi Manusia (HAM) dan ketentuan hukum lainnya ;

- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

Atau : -----

Mohon putusan seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat datang menghadap ke persidangan, akan tetapi Tergugat III ataupun Kuasanya tidak menghadap ke persidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan benar ;

Menimbang , bahwa berpedoman pada pasal 154 Hukum Acara Perdata (RBg) dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2008, Majelis Hakim telah terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui mediasi dengan mediator VICA NATALIA, SH. MH. yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor : 06/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 16 Pebruari 2011 akan tetapi tidak berhasil/gagal mencapai kesepakatan dan oleh karenanya pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa dari Turut Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 26 Mei 2011 dan 9 Juni 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II : -----

I. DALAM EKSEPSI :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa didalam surat gugatan Para Penggugat tidak jelas disebutkan apa yang sesungguhnya menjadi obyek sengketa, sehingga fundamentum petendi dari surat gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas ;

- 2 Bahwa didalam surat gugatan Para Penggugat ada disebutkan tentang Memorandum of Understanding (MoU) yang dibuat pada hari Jumat, tanggal 18 Januari 2008, ditanda tangani oleh Mr. Yu Bong Yi dengan Mr. Jro Made Wesa. Akan tetapi didalam surat gugatan Mr. Yu Bong Yi sebagai pihak pertama telah digugat sedangkan Mr. Jro Made Wesa sebagai pihak kedua tidak digugat, walaupun kedudukannya sebagai pihak Kelian Desa Adat Perasi akan tetapi sebagai pihak didalam MoU tersebut sepatutnya turut digugat sehingga jelas perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas ;

- 3 Bahwa didalam surat gugatan sudah dijelaskan alamat Mr. Yu Bong Yi **saat ini tidak diketahui**, jadi gugatan Penggugat sudah memang dari awal gugatan dibuat alamat Mr. Yu Bong Yi sudah tidak diketahui. Sehingga sehubungan dengan angka 2 diatas, gugatan Penggugat telah mengandung kekurangan yuridis formal, oleh karena pihak-pihak yang membuat perjanjian ini tidak bisa dihadirkan ke dalam persidangan ;

- 4 Bahwa Pihak Pertama Mr. Yu Bong Yi tidak ikut sebagai pemilik saham didalam PT. Bali Bias Putih, sehingga apa yang diperbuat oleh Mr. Yu Bong Yi tidak akan berpengaruh kepada Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Para Pemilik tanah dengan PT. BBP begitu juga halnya antara Desa Adat Perasi dengan PT. BBP ;

- 5 Bahwa maksud dan tujuan dari Memorandum Of Understanding (MoU), yang dibuat pada hari Jumat, tanggal 18 Januari 2008 adalah sebuah perjanjian permulaan untuk memberikan jaminan kepada Calon Investor bahwa masyarakat pemilik tanah dan Desa Adat Perasi setuju untuk memperpanjang sewa-menyewa dengan pihak investor yang baru. Tetapi perpanjangannya sendiri dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah



itu sendiri, sedangkan tanah bukti Desa Adat Perasi dilakukan oleh Kelian Desa Adat Perasi. Jadi Perpanjangan sewa-menyewa tanah sendiri secara produk hukum terlepas dari MoU, karena proses perpanjangan sewa-menyewa langsung dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah itu sendiri ;

Jadi jelas bahwa dari dalil-dalil eksepsi tersebut diatas, gugatan Para Penggugat memang dari awal sudah mengandung kesalahan formal yaitu dengan menyebut Tergugat tidak diketahui alamatnya dan suatu keadaan obyek sengketa yang tidak jelas atau kabur (Obscur Liberum), sehingga menurut hukum gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

DALAM KONVENSI / POKOK PERKARA ; -----

- 1 Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini ; -----
- 2 Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang memang secara tegas-tegas telah diakuinya ; -----
- 3 Bahwa apa yang dipahami Para Penggugat didalam Memorandum of Understanding (MoU) adalah keliru, karena MoU tersebut hanyalah pemberian jaminan kepada pihak investor untuk melanjutkan kontrak/sewa menyewa tanah-tanah masyarakat pemilik tanah dan tanah-tanah milik Desa Adat Perasi maupun masyarakat Desa Adat Bugbug. Sehingga oper alih kontrak dari PT. Lupita Pusaka dan PT. Sanggraha Bias Putih kepada PT. Bali Bias Putih yang masih tersisa sekitar 10 (sepuluh) tahun dapat berjalan dengan baik dan pihak PT. Bali Bias Putih tidak menderita kerugian dalam investasinya, bila tidak disetujui untuk memperpanjang ; -----
- 4 Bahwa bila dicermati antara MoU dengan Perjanjian Sewa Menyewa tanah produk hukumnya berbeda, karena dalam MoU pihaknya adalah Mr. Kuk Bong Yi dengan Jro Made Wesa dan dalam Sewa Menyewa tanah antara masing-masing pemilik tanah dan Desa Adat Perasi sebagai Pihak Pertama dengan PT. Bali Bias Putih sebagai Pihak Kedua.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi Penggugat mengaitkan antara MoU dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam satu produk hukum yang saling berhubungan atau berkaitan adalah tidak benar. Pada kenyataannya Mr. Yu Bong Yi tidak ikut sebagai pemilik saham dalam PT. Bali Bias Putih. Bahkan Mr. Yu Bong Yi sama sekali tidak nampak sebagai apapun dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah yang telah dibuat antara masyarakat pemilik tanah dengan pihak investor ; -----

- 5 Bahwa Penggugat dalam dalilnya angka 3 menyatakan PT. Bali Bias Putih adalah **bukan sebuah Badan Hukum PMA (Perusahaan Modal Asing) yang berkedudukan di Indonesia**, adalah pernyataan yang salah atau tidak benar. Karena sesuai dengan surat yang dikeluarkan **Badan Koordinasi Penanaman Modal, Surat Persetujuan Penanaman Modal, Nomor : 240 / I / PMA / 2008, Nomor Kode Proyek : 5510-51-22509, dikeluarkan pada tanggal 20 Februari 2008**. Jadi terbukti bahwa PT. Bali Bias Putih adalah Badan Hukum PMA, sehingga dengan demikian inti dari gugatan Penggugat tidak terbukti atau salah ; -----

- 6 Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 4, 5 dan 6, sebagaimana jawaban pada angka 5 tersebut diatas maka kami dari Tergugat 1 dan 2 sudah dengan sendirinya terbantahkan ;

- 7 Bahwa dana keseriusan yang diterima para pemilik tanah adalah berasal dari PT. Bali Bias Putih dan bukan dari Mr. Yu Bong Yi sebagaimana disebutkan dalam gugatan Para Penggugat angka 7. dan dana keseriusan yang diterima oleh Para Pemilik tanah termasuk sebagian dari Para Penggugat adalah tidak termasuk sebagai dana kontrak atas tanah para pemilik tanah ; -----

- 8 Bahwa menjawab dalil gugatan Para Penggugat angka 8, dapat dijelaskan bahwa antara MoU dengan Perjanjian Sewa Menyewa adalah bersifat berdiri sendiri, maksudnya yang membuat dan menanda tangani kedua perjanjian tersebut adalah pihak-pihaknya berbeda ;

- 9 Bahwa menjawab dalil gugatan Penggugat angka 5, dana keseriusan adalah dana dari investor untuk berkomitmen bahwa sungguh-sungguh akan mengontrakkan, walaupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang itu tidak akan mengurangi hak-hak masyarakat pemilik tanah terhadap nilai sewa yang akan diterima di hadapan notaris dari investor langsung pada saat penanda tangan kontrak ; -----

- 10 Bahwa menjawab dalil gugatan Para Penggugat angka 6, Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dikatakan telah bertindak melanggar hukum atau bertindak melawan hukum, karena Perjanjian Sewa Menyewa kaitannya dengan subyek dan obyek itu adalah ranahnya Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang menyelenggarakan. Jadi Tergugat I dan Tergugat II tidak akan ikut campur urusannya yang berkaitan dengan kewenangan Notaris ; -----

- 11 Bahwa untuk dalil gugatan Para Penggugat angka 7 dan 8, Para Tergugat menolak pernyataan itu karena Pemberian HGB yang masanya lebih pendek dari masa kontrak sudah pasti tidak akan berpengaruh apa-apa terhadap kepemilikan masyarakat. Sertifikat Hak Milik atas tanah tetap ada ditangan para pemilik tanah, hanya sertifikat HGB yang dibawa investor ; -----

- 12 Bahwa masalah pertanggung jawaban keuangan sudah dilaksanakan pada saat Paruman Krama Desa Adat Perasi pada hari Minggu, tanggal 24 April 2011. Pada saat pelaporan keuangan atau pertanggung jawaban keuangan dilaksanakan, krama Desa yang hadir dalam paruman tidak ada yang menyatakan keberatan ; -----

- 13 Bahwa menjawab dalil gugatan Penggugat angka 10, Para Tergugat menolak dengan perhitungan seperti itu, karena dalam surat gugatan disebutkan : **Jika kontrak dilakukan sebesar Rp. 650.000,- per M2 dalam periode kontrak 30 tahun, maka**, Kita didalam perkara hukum tidak dibenarkan untuk mengkaji sesuatu yang masih **Jika**, karena itu jelas akan menyesatkan dan mengakibatkan perselisihan dan keadilanpun tidak akan pernah didapatkan oleh para pihak, jadi oleh karena itu Para Tergugat menolak untuk menanggapi ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14 Bahwa masalah pemblokiran yang dilakukan beberapa orang warga Desa Adat Perasi adalah sah-sah saja hanya sebagai hak bagi anggota krama. Akan tetapi Kelian Desa Adat Perasi ber-sama dengan Para Prajuru Adat lainnya sudah pasti akan mempertimbangkan hak-hak mayoritas masyarakat Desa Adat Perasi. Jadi oleh karena 95% Krama Desa Adat Perasi menyatakan setuju untuk mengontrakkan, maka Klian Desa Adat Perasi akan melaksanakan amanah bagi masyarakat mayoritas ; -----
- 15 Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 12, Para Tergugat menolak dengan tegas, karena surat itu tidak ada hubungannya dengan Para Tergugat I & II ; -----
- 16 Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 13, 14 dan 15, Para Tergugat menyatakan menolak, karena semua dalil itu berdasarkan pada ketidak tahuan dari Para Tergugat dan untuk telah di bantah pada angka 5 tersebut diatas ; -----

Menimbang pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban Tergugat tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Persidangan yang kami muliakan, agar perkara aquo diputus dengan amar putusan sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI** ;-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dengan menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

II. **DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI** ;-----

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
 - 2 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya timbul dalam perkara ini ; -----
- Dan atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ; -----

TURUT TERGUGAT I ;-----

I. **DALAM EKSEPSI** ;-----

- 1 Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas untuk Turut Tergugat I dengan demikian gugatan Penggugat sangat premature dan tidak sepatutnya ditujukan kepada Turut Tergugat I, sehubungan dengan itu mohon kepada Majelis Hakim agar Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1 Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara seperti diuraikan dibawah ini ;-----

2 Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara kebenarannya secara tegas dalam perkara ini ;

3 Bahwa dari semua dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukum atau kepentingan hukum apapun dalam perkara ini dengan Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat sangat tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak ; -----

4 Bahwa Turut Tergugat I belum melakukan pencatatan/perbuatan hukum apapun terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1817, 1816, 1818, 1815 dan 5430 yang semuanya an. Desa Adat Perasi ;

5 Demikian jawaban Turut Tergugat I, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 Januari 2011 di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :-----

1 Bahwa, menolak eksepsi yang diajukan oleh tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya; kecuali apa yang diakui secara tegas; dan apa yang disampaikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ; -----



- 2 Bahwa, eksepsi perihal gugatan kabur (obscure Liberum) adalah tidak benar, alasan hukum menggugat adalah jelas Penggugat tidak setuju untuk memperpanjang Sewa Menyewa (Perjanjian Bersyarat) atas tanah Desa Adat Desa Perasi dengan membebani Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik dengan sekaligus memberikan Kuasa Mutlak. Jelasnya pada perjanjian bersyarat seperti pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang baru dibayar uang muka sebesar 30 (tiga puluh) persen telah memberikan Kuasa Mutlak; dan sekaligus memberikan Kuasa pembebanan HGB diatas Hak Milik Desa Adat adalah tidak dibenarkan (yurisprudensi); dan sesuai dengan UU Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, maka tidak diatur bahwa Tanah Desa Adat dan/atau “druwen Pura” dapat dibebani HGB. Mengenai Obyek sengketa jelas Nomor sertifikat atau Hak Kepemilikannya; kami tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah dilakukan konvensi dan/atau perbuatan hukum lainnya oleh Tergugat I dan Tergugat II; yang terpenting sejarah/ riwayat tanahnya adalah jelas ; -----
- 3 Bahwa, dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tidak benar, karena sesuai dengan alasan hukumnya bahwa Jro Made Wesa bertindak atas jabatannya sebagai Kelian Desa Adat Perasi; dan sekaligus bertindak berdasarkan Surat Kuasa bertindak selaku Penerima Kuasa dalam kedudukannya sebagai Kelian Desa Adat dalam MoU tertanggal 18 Januari 2008. sedangkan pada saat gugatan ini diajukan yang bertindak selaku Kelian Desa Adat Perasi adalah Ir. Wayan Reti Adnyana dan sekretaris Jro Ketut Suyastra ; -----
- 4 Bahwa, eksepsi yang diajukan pada point 3 bukan menjadi kewenangan dari Tergugat I dan Tergugat II menanggapi; karena sepenuhnya menjadi kewenangan dari Tergugat III, maka selayaknya eksepsi tersebut ditolak ; -----
- 5 Bahwa, untuk eksepsi point 4 dan 5 dari Tergugat I dan Tergugat II selayaknya ditolak, dengan alasan hukum adanya kontradiktif pengakuan dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan bahwa “ *apa yang diperbuat Mr. Yu Bong Yi tidak akan berpengaruh kepada Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemilik Tanah dengan PT BBP*”; namun pada sisi lainnya menyatakan “ *Bahwa, maksud dan tujuan MoU tertanggal 18 Januari 2008 adalah sebuah Perjanjian Permulaan untuk memberikan jaminan kepada Calon Investor bahwa Masyarakat Pemilik Tanah dan Desa Adat Perasi setuju untuk memperpanjang Sewa Menyewa* padahal kalau memang benar Mr. Yu Bong Yi tidak terkait dengan PT Bali Bias Putih (PT BBP) berarti ada perbuatan melawan hukum penipuan, karena atas dasar apa dia bertindak dalam MoU tertanggal 18 Januari 2008 ; -----

DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI ;-----

- 1 Bahwa, apa yang disampaikan dalam jawaban atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban/Replik dalam pokok perkara ini ; -----
- 2 Bahwa, Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas ; -----
- 3 Pada posita 1, 2; bahwa dengan MoU (Memorandum of Understanding) tertanggal 18 Januari 2008 sangat jelas bahwa Bapak/Mr. Yu Bong Yi yang Warga Negara Korea Selatan; bertindak dan atas nama para Pemilik Modal atau Konsorsium sebagai representative dari calon investor baru pada rencana pengembangan kawasan pariwisata Bias putih Karangasem – Bali. Dan Bapak/Mr. jro Made Wesa yang berkedudukan di Karangasem Bali, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Januari 2008; oleh karenanya sah bertindak atas nama dan untuk



kepentingan Desa Adat Perasi dan Para Pemilik Tanah sebagai representative dari yang Menyewakan Lahan pada Rencana Pengembangan Kawasan Pariwisata Bias Putih Karangasem – Bali; berarti Yu Bong Yi dan Kelian Desa Adat Perasi bertindak berdasarkan Surat Kuasa. Dan khususnya terhadap Surat Kuasa yang dipergunakan sebagai alas hukum dari Kelian Desa Adat Perasi adalah tidak benar; karena sebagian tidak pernah memberikan Kuasa untuk itu; dan telah dilaporkan Pidana di kepolisian; sehingga apabila Surat Kuasa tersebut tidak benar dan/atau ada perbuatan melawan hukum, maka seluruh isi dari MoU tersebut adalah tidak benar sehingga dinyatakan dapat dibatalkan atau batal demi hukum ; -----

- 4 Bahwa, point jawaban 3 dan 4 untuk tidak dipertimbangkan karena kontradiktif seperti apa yang telah kami dalilkan pada Eksepsi ; -----

- 5 Pada posita 3; bahwa, ada Pengakuan bahwa PT Bali Bias Putih saat dibuat MoU tertanggal 18 Januari 2008 bukan sebuah Badan Hukum PMA (Perusahaan Modal Asing) yang berkedudukan di Indonesia; karena dalil dari Tergugat I dan Tergugat II sangat jelas **mengakui dan menyatakan bahwa Badan Hukum PT PMA dari PT Bali Bias Putih baru dikeluarkan 1 (satu) bulan berikutnya yaitu tertanggal 20 Pebruari 2008.** berarti Pengakuan adalah bukti sempurna ; -----

- 6 Pada posita 4; bahwa jika posita 1,2,3 diakui dan dibenarkan, maka akibat hukumnya adalah jelas yaitu berarti sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ternyata terbukti Tergugat I; Tergugat II, dalam membuat MoU atau ikatan kerjasama adalah tidak sah;



karena bertentangan dengan UU Keimigrasian; UU Pencucian Uang; UU Investasi; dan UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, akibatnya batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan ;

-
- 7 Pada posita 5; bahwa tidak ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II berarti dalil-dalil gugatan telah terbukti. Bahwa, selain itu ternyata pada pasal 7 pada MoU tertanggal 18 Januari 2008 huruf (b) ternyata ada Pembayaran yang dilakukan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 1.000.000.000; (satu milyar rupiah) sebagai tanda jadi dan akan didistribusikan secara proporsional untuk selanjutnya mengumpulkan sertifikat tanah; hal ini tidak pernah dibuktikan bahwa memang benar uang tersebut telah didistribusikan secara sah dan benar; ***dan tidak pernah ada “Kuasa dari Yu Bong Yi sebagai Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam MoU tertanggal 18 Januari 2008 untuk mencabut atau membatalkan seluruh Sertifikat HGB dengan biaya yang ditanggung oleh Pihak Pertama apabila Pihak Pertama tidak memenuhi kewajiban Pembayaran sesuai dengan diperjanjikan”*** ;

-
- 8 Posita 6, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian perpanjangan sewa menyewa ini jelas tidak memenuhi syarat materiil dan formil, akibatnya batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan ; -----

- 9 Posita 7, bahwa Legal Standing dari Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan pelaksanaan MoU tertanggal 18 Januari 2008, khususnya distribusi dana tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000.000;



(satu milyar rupiah); dan tidak pernah dibuktikan siapa dan berapa tanda jadi tersebut disampaikan; dan apakah memang benar sepenuhnya telah didistribusikan secara benar; karena patut diduga ada perbuatan melawan hukum ; -----

- 10 Posita 8, bahwa khususnya untuk tanah Milik Desa Adat atau Druwen Pura sesuai dengan posita 10, maka **Pembebanan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Milik Desa Adat atau Druwen Pura adalah bertentangan dengan pasal 5 jo pasal 9 jo pasal 37 UU Nomor 5 tahun 1960.** dan hal tersebut dipertegas oleh **Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996; tentang Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Akibat hukumnya Pembebanan HGB diatas Hak Adat tidak diatur, maka tidak dibenarkan untuk dilaksanakan.** Berarti Persetujuan Perpanjangan Sewa Menyewa atas Tanah Milik Adat atau Druwen Pura yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ida Bagus Mantara, sarjana hukum, Notaris di Amlapura, tertanggal 5 april 2011 dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan juga bertentangan dengan Awig-Awig Desa Adat Perasi tahun 1989 ;

-
- 11 Posita 9, bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyampaikan pertanggungjawaban atas pembayaran (sesuai pasal 7 huruf b dari MoU) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sebagai tanda jadi pada saat penandatanganan MoU; dan berapa besarnya tanda jadi untuk tanah-tanah Pelaba Pura Desa Pekraman Perasi; dan siapa yang menerima; dan pertanggungjawabannya sampai dengan saat ini juga tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II; termasuk Akta



Perjanjian Sewa Menyewa dan Akta lainnya terkait dengan penerimaan dana Uang Muka 30 (tiga puluh) persen sebesar Rp. 1.700.000.000; (satu milyar tujuh ratus juta rupiah). Kalau memang benar transparan dan tidak ada perbuatan melawan hukum selayaknya Akta-Akta yang berhubungan Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah Milik Desa Adat atau Druwen Pura yang dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, sarjana hukum selayaknya dibuktikan dihadapan persidangan. Dan selayaknya pula Penggugat sebagai masyarakat Adat Desa Perasi berhak mendapatkan salinannya, bukan harus disembunyikan dengan pertimbangan kepentingan pribadi-pribadi dari “Prajuru Desa Adat” ;

12 Posita 10, 11, bahwa berdasarkan keterangan dari Kelian Desa Adat Perasi saudara Reti Adnyana bahwa sertifikat Milik Desa Adat telah dilakukan Pemecahan-Pemecahan tanpa persetujuan Masyarakat Adat; dan tidak pernah disampaikan bukti-bukti pemecahan tersebut kepada masyarakat Adat Desa Perasi. Terbukti sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat tidak pernah dibuktikan ; -----

13 Posita 12, bahwa ternyata terbukti masyarakat desa Adat Perasi dan Desa Adat Perasi telah ditipu karena ternyata uang Kompensasi HGB diatas Hak Milik tidak pernah diterima, dan patut diduga dipergunakan nantinya untuk kepentingan pribadi-pribadi untuk keuntungannya sendiri ;

14 Posita 13, bahwa telah sangat jelas sesuai dengan jawaban posita 5 bahwa, dalam proses pelaksanaan dari MoU ada beberapa Pihak



yang bertindak baik secara pribadi maupun Badan Hukum seperti Yu Bong Yi; kuk Bong Yi; Kyong Hui Kim; dan Yeom Gong Heon; yang kesemuanya Warga Negara Asing sesuai dengan Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 30 tertanggal 17 Pebruari 2009, dihadapan Notaris I Putu Ngurah Aryana, Sarjana Hukum bahwa yang bertindak selaku **Direktur Utama adalah Yi Kuk Bong, bukan Kuk Bong Yi**; dan ditegaskan atau dikuatkan bahwa sesuai dengan Persetujuan dari badan koordinasi penanaman modal; Nomor : 1375/III/PMA/2008; NKP : 5510-51-22509; NPWP : 02-780.546.6-908.000; Perihal : Persetujuan Penyertaan dalam Modal Perseroan; tertanggal 25 Agustus 2008; Penyertaan Modal Perseroan salah satunya milik dari Mr. Yi Kuk Bong (Korea Selatan) sebesar US\$ 550.000,00 ; -----

15 Posita 14, bahwa sesuai dengan posita 8 dalam replik, maka selayaknya dipergunakan sebagai dasar hukum atau data dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai satu-satunya Lembaga yang berwenang di bidang Pertanahan, bukan ingin keluar dan tidak ikut bertanggung jawab. Dan selayaknya Turut Tergugat bersyukur diingatkan dan mengetahui ada permasalahan ;-----

Demikian Replik jawaban dari Penggugat, mohon kepada Majelis yang kami muliakan agar diputuskan sebagaimana tersebut dibawah ini : -----

DALAM EKSEPSI ;-----

Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya, karena telah menyangkut pokok perkara ; -----

DALAM KONVENSI / POKOK PERKARA ;-----



- 1 Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

- 2 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh perkara ini ; -----

Atau Mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et Bono) ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa dari Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik atas Replik Penggugat tertanggal 14 Juli 2011 dan 28 Juli 2011 di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ; -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

- 1 Bahwa eksepsi yang sudah pernah disampaikan dalam surat jawaban tanggal 9 Juni 2011 mohon dianggap sebagai satu kesatuan dalil yang saling berkaitan atau saling melengkapi dengan eksepsi maupun jawaban dalam konvensi ini ;

- 2 Bahwa setelah mencermati apa yang menjadi sengketa atau apa yang diperkarakan saat ini sesungguhnya adalah perbuatan hukum yang belum terjadi. Karena perjanjian yang dibuat saat ini adalah baru persiapan untuk membuat perpanjangan setelah Perjanjian Sewa Menyewa yang pertama mulai tanggal 28 Februari 1991 sampai dengan 28 Februari 2021 berakhir. Perjanjian pertama yang terjadi sejak tanggal 28 Februari 1991 sampai dengan 28 Februari 2021 antara Desa Adat Perasi dengan PT. Sanggraha Bias Putih, sampai saat ini belum berakhir ;

Mengenai dana keseriusan yang berkaitan dengan Kesepakatan Untuk Perpanjangan Sewa Menyewa Tanah (MoU) Keliang Desa Adat Perasi Jero Made Wesa hanya menerima Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian telah dibagikan kepada Masyarakat pemilik tanah yang terkena kontrak dan kepada Kas Desa Adat Perasi sesuai dengan luas tanah yang terkena kontrak. Dan untuk itu telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertanggung jawabkan dalam Pesamuan Agung Desa Adat Perasi yang telah diselenggarakan pada hari Minggu, tanggal 24 April 2011 ; -----

3 Bahwa MoU yang dibuat dengan dibawah tangan sesungguhnya hanya bersifat pengikatan untuk keseriusan masyarakat untuk melakukan perpanjangan kontrak dengan PT. Bali Bias Putih. Dan uang yang diterima sejumlah Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tidak termasuk sebagai uang sewa atas tanah. Sehingga dengan demikian tidak sepatutnya untuk dijadikan sebagai obyek sengketa, karena surat MoU tersebut tidak merupakan Perjanjian Sewa Menyewa tanah ;

4 Bahwa sesungguhnya Perjanjian Sewa Menyewa tanah belum terjadi, karena pada saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura sesungguhnya belum dilaksanakan. Karena sewa menyewa antara masyarakat pemilik tanah dengan PT. Sanggraha Bias Putih baru berakhir nanti pada tanggal 28 Pebru-ari 2021. Sedangkan MoU yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini hanya-lah kesepakatan awal untuk mau memperpanjang sewa menyewa tanah milik, yang diantara Para Penggugat sudah ada menerima uang keseriusan sesuai luas tanah yang dimiliki, tapi ternyata mengajukan gugatan ;

5 Bahwa mengenai Surat Kuasa yang dimohonkan untuk dibatalkan juga tidak relevan, karena Surat Kuasa dimaksud juga tidak dipergunakan untuk memperpan-jang sewa menyewa atas tanah-tanah pemberi kuasa. Kaitannya dengan Tanah Milik Desa Adat Perasi, Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Keliang Desa Adat Perasi secara otomatis mempunyai hak untuk mewakilinya. Apalagi Masyara-kat Desa Adat Perasi 95 % telah menyetujui Perpanjangan Kontrak terhadap tanah Milik Desa Adat Perasi ;

Jadi dari fakta-fakta hukum tersebut diatas jelas bahwa sesungguhnya sewa menyewa tanah, baik dengan masyarakat pemilik tanah maupun tanah milik Desa Adat Perasi belum terjadi. Karena ikatan hukum sewa-menyewa tanah dengan PT. Sanggraha Bias Putih belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir, sehingga oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA / KONVENSİ ;-----

- 1 Bahwa apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi tersebut diatas kepada Majelis Hakim yang kami muliyakan, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dengan apa yang akan disampaikan dalam pokok perkara ini ;

- 2 Bahwa secara prinsip Para Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maupun dalil-dalil dalam Replik yang telah dikemukakan, karena apa yang disampaikan sebagai obyek sengketa adalah sesungguhnya surat-surat yang tidak dipergunakan sebagai landasan untuk berbuat dalam hukum ;

- 3 Bahwa permasalahan MoU bukanlah otentik sebagai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Surat Kuasa hadapannya dengan perjanjian sewa menyewa tanah milik Desa Adat Perasi tidaklah berlaku, karena kedudukan Para Tergugat sebagai Prajuru Desa secara hukum memang berhak untuk bertindak atas nama Desa tanpa harus membuat surat kuasa ; -----
- 4 Bahwa Para Tergugat wajib hukumnya untuk memperhatikan dan menjalankan keinginan masyarakat mayoritas, masalah ada masyarakat yang tidak lebih dari 5 % menyatakan tidak setuju tidaklah berarti sewa menyewa terhadap tanah milik Desa harus batal. Karena **secara hukum Perjanjian Sewa Menyewa maupun pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah yang disewakan tidaklah berarti melepaskan hak atas tanah Desa** ; -----
- 5 Bahwa permasalahan kepemilikan dari PT. Bali Bias Putih tidaklah sepatutnya diperdebat kan oleh Para Tergugat dengan Para Penggugat, sehingga oleh karena itu Para Tergugat menolak dengan tegas. **Permasalahan Yu Bong Yi (Tergugat III) yang dalam surat gugatan dengan jelas disebutkan tidak diketahui alamatnya, berarti surat gugatan Para Penggugat sudah tidak sempurna. Bagaimana**



memanggil dan menimpakan putusan kepada orang yang tidak bisa dihadirkan kedalam persidangan, karena surat gugatan tidak mencantumkan alamat yang sesungguhnya ; -----

- 6 Bahwa masalah Putusan Paruman Desa Adat Perasi yang dimohonkan untuk dinyatakan cacat hukum karena tidak mendapat persetujuan dari seluruh masyarakat sudah sepatutnya ditolak. Karena dalam suatu rapat perbedaan pendapat adalah sah, bila tidak bisa diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, maka sudah sepatutnya setiap pengambilan ke-putusan dilakukan dengan suara terbanyak, sebagaimana diatur dalam Awig-Awig Desa Adat Perasi ;

- 7 Bahwa masalah permohonan Para Penggugat untuk tidak melakukan proses hukum terhadap tanah milik Desa Adat Perasi sebagaimana disebutkan dalam Petitum gugatan angka 5, tidaklah sepatutnya dikabulkan. Karena sebagaimana disebutkan diatas bahwa sewa menyewa atas tanah Desa tersebut sudah merupakan putusan paruman Desa Adat Perasi. Dan Keliang Desa Adat Perasi dalam hal ini hanya bersifat melaksanakan Putusan Paruman Desa, jadi bukan atas kehendak sendiri. Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat sebagaimana petitum angka 5 ditolak ; -----

- 8 Bahwa Tuntutan Para Penggugat terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana petitum gugatan angka 7 yang menyatakan hukum bahwa T.I dan T.II. telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tuntutan yang salah dan seharusnya ditolak. Karena T.I dan T.II. secara pribadi tidak pernah memberi sanksi-sanksi kepada Para Penggugat, karena semua yang terjadi adalah atas dasar putusan Paruman Desa Adat Perasi ; -----

- 9 Bahwa terhadap Replik Para Penggugat yang lebih banyak menyangkut hal-hal yang tidak prinsip dan keluar dari fokus permasalahan sebagaimana yang dituntut dalam petitum gugatannya, maka Para Tergugat menyatakan menolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang pada dalil-dalil Eksepsi dan Duplik Para Tergugat tersebut diatas, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Persidangan yang kami muliakan, agar memutus perkara aquo dengan amar putusan sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI ; -----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dengan menyatakan hukum bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA / KONPENSI ;

- 1 Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

- 2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya timbul dalam perkara ini ; ---

Dan atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**) ; -----

TURUT TERGUGAT I ;

Bahwa Turut Tergugat I pada prinsipnya tetap pada jawaban semula yaitu Para Penggugat telah keliru/salah menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini sebab antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dalam tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun. Jadi Penggugat mengikutkan Turut Tergugat I dalam perkara ini adalah tidak tepat dan keliru mengingat belum ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan sudah selayaknya Turut Tergugat I dikeluarkan dari perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat maka kepada Para Penggugat diberikan kesempatan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya maka Para Penggugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti surat berupa : -----

- 1 Foto copy Memorandum of Understanding (MoU) tertanggal 18 Januari 2008 yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat menunjukkan aslinya dimuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1 ;

- 2 Foto copy Surat Kuasa tertanggal 18 Januari 2008 yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.2 ;

- 3 Foto copy Surat Nomor : 04/VI/ext/2010; Perihal : Pemblokiran atas Tanah Pelaba Pura; tertanggal 21 Juni 2010; ditujukan kepada Notaris/PPAT Ida Bagus Mantara yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.3 ;

- 4 Foto copy Surat Nomor : 01/XII/MDPP/2010; Perihal : Pemblokiran Dana Desa Pekraman Perasi; tertanggal 18 Nopember 2010 yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti P.4 ;

- 5 Fotocopy Awig-Awig Desa Adat Perasi yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya disebut P.5 ;

- 6 Foto copy Putusan Perkara Perdata Nomor : 166/Pdt.G/2009/Pn.Dps; tertanggal 21 Oktober 2009 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya disebut P.6;

- 7 Foto copy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1239 K/PDT/ 2010 yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat menunjukkan salinan putusan yang asli dimuka persidangan, yang selanjutnya disebut P.7 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 Foto copy Surat Keputusan Bupati Karangasem Nomor : 435 tahun 2003 tentang Pemberhentian Pejabat Perbekel Pertama dan Pengesahan Pengangkatan Perbekel Pertama Kecamatan Karangasem Kabupaten Karangasem tertanggal 17 Oktober 2003 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya disebut P.8 ;

9 Foto copy Himpunan Hasil-Hasil Pasamuhan Agung MPDP Bali yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya disebut P.9 ;

10 Foto copy Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/400/XI/2011/Bali/Dit Reskrimum tertanggal 3 Nopember 2011 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya disebut P.10 ;

Menimbang, bahwa atas alat bukti surat-surat tersebut Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; ---

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut, Kuasa Para Penggugat juga mengajukan saksi yang di persidangan telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya tersebut di bawah ini ; -----

1. **Saksi MANGKU ARYA**, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

• Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat yakni I Nengah Suastika, I Komang Sunarta dan I Nyoman Nada ;

• Bahwa saksi mengetahui lokasi Tanah Druwe Pura ; -----

• Bahwa Tanah tersebut sudah disertifikatkan atas nama I Gede Pudak ; -----

• Bahwa luas tanah Druwe Pura \pm 10-11 Hektare, akan tetapi saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut secara pasti ;



putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ikut menandatangani Surat Kuasa tersebut ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adanya gugatan ke Pengadilan mengenai masalah sewa-menyewa Tanah Laba Pura karena tidak pernah ada sosialisasi sebelumnya kepada masyarakat ;

- Bahwa tidak pernah bertemu dengan Investor karena Investor tidak pernah datang ; ---
- Bahwa Uang Muka dari Harga sewa keseluruhan adalah 30% (tiga puluh persen) yakni Rp. 1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

- Bahwa saksi pernah datang di pertemuan atas undangan Bupati Karangasem membahas mengenai masalah sewa-menyewa Tanah Laba Pura yang mana Bapak Bupati memberikan komentar bahwa khusus untuk sewa-menyewa tidak dimengerti dan ruwet sehingga perjanjian sebaiknya dinolkan atau dibatalkan saja ;

- Bahwa saksi tinggal di Banjar Perasi ;

- Bahwa saksi menjadi Anggota Banjar setelah saksi menikah tahun 2003 ; -----
- Bahwa sebelumnya saksi tidak pernah hadir pada saat rapat/sangkep ;

- Bahwa setelah menikah tahun 2003, saksi selalu hadir pada saat ada rapat/sangkep ;
--
- Bahwa pada acara rapat/sangkep, tidak pernah dibahas/disinggung mengenai sewa-menyewa ;-----
--
- Bahwa Desa Adat Perasi mengadakan rapat/sangkep setiap bulan, selain itu juga ada rapat tahunan ;

- Bahwa saksi sudah kena sanksi adat selama 2 tahun yaitu sekitar tahun 2009 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rencana sewa-menyewa tanah tidak pernah disosialisasikan kepada masyarakat;-----
--
- Bahwa tanah Laba Pura dahulu terdapat 5 (lima) bidang yang sudah bersertifikat atas nama I Gede Pudak, dan sekarang ini sudah dipecah-pecah lagi menjadi 13 (tiga belas) sertifikat ;

- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah dikontrak oleh PT Sanggraha Bias Putih sekitar tahun 1990-1991 dan kontrak habis tahun 2021, kemudian diover kontrak lagi ;

- Bahwa saksi mendengar kalau tanah sudah disewakan dengan tanda jadi yang dilakukan di Notaris ;

- Bahwa uang muka sewa tanah sudah diterima oleh Kelian Desa Adat yaitu Tergugat I tanggal 5 Juni 2011 ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti nilai kontrak/sewa tanah per-arenya ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tentang adanya MoU ; -----
- Bahwa saksi tidak setuju mengenai masalah Tanah Laba Pura yang disewakan ; -----
- Bahwa saksi tidak mengerti tentang Hak Milik ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar dan disosialisasikan mengenai adanya pembebanan HGB ;

- Bahwa mengenai Surat Kuasa sudah dilaporkan ke kepolisian oleh I Komang Genti (salah satu Penggugat) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi krama sebelum kontrak tahun 1990 dibuat ; -----
- Bahwa pada saat di Notaris ada transaksi tanggal 5 Juni 2011 ; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti isi dari perjanjian tersebut ; -----
- Bahwa Kelian Desa Adat yang menandatangani Surat Kuasa ; -----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; -----

2. Saksi I KOMANG SUMARTHA, tidak disumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengetahui lokasi Tanah Laba Pura ;

- Bahwa batas-batas Tanah Laba Pura yakni batas Utara, Timur dan Barat adalah Jalan Desa dan batas Selatan adalah Laut ;

- Bahwa Tanah tersebut sudah disertifikatkan atas nama I Gede Pudak yang dahulu sebagai Kelian Desa Adat ;

- Bahwa I Gede Pudak sekarang ini sudah meninggal dunia ;

- Bahwa Luas Tanah Laba Pura adalah 11 (sebelas) Hektar ; -----
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut di Balai Masyarakat ;

- Bahwa Tanah Laba Pura disewakan tahun 1990 sampai dengan 2020 ;

- Bahwa saksi mendapat informasi tentang Tanah Laba Pura yang ingin dikontrak lagi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang mengontrak Tanah tersebut karena tidak pernah diberitahu ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya MoU tetapi tidak mengetahui isinya ;
.....
- Bahwa dalam Awig-Awig diatur Tanah Laba Pura tidak boleh dijual atau digadaikan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dalam Awig-Awig diatur mengenai Tanah Laba Pura dapat dikontrakan atau tidak ;
.....
- Bahwa saksi tidak menyetujui kalau Tanah Laba Pura disewakan ;
.....
- Bahwa 98 (sembilan puluh delapan) KK (Kepala Keluarga) tidak setuju mengenai Tanah Laba Pura yang dikontrakkan ;
.....
- Bahwa saksi pernah datang ke Notaris Ida Bagus Mantara menyatakan tidak persetujuan saksi atas Tanah yang akan disewakan dan pemblokiran tanah yang disewakan ;
.....
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah disewakan kembali dan saksi tidak mengetahui orang yang menyewa tanah tersebut ;
.....
- Bahwa uang muka sewa tanah sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) ;
.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada rapat/sangkep mengenai tanah yang akan disewakan ;

- Bahwa saksi pernah melihat ada pemblokiran tanah yang disewakan ;

- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa tanah ;

- Bahwa saksi disodorkan surat kuasa tersebut oleh Jero Made Wesa ;

- Bahwa saksi melihat didalam surat kuasa tersebut ada sebagian orang yang sudah meninggal sebelum tahun 2008 yaitu I Gede Pudak yang ikut tanda tangan di surat kuasa tersebut ;

- Bahwa saksi ikut hadir dalam 2 (dua) kali pertemuan yang dilakukan oleh bupati Karangasem yakni tanggal 14 Juli 2011 dan 17 Juli 2011 ;

- Bahwa pertemuan tersebut dihadiri oleh anggota Muspida dimana Bapak bupati menyarankan agar perjanjian dinolkan atau dibatalkan karena adanya permasalahan dan semua perkara baik pidana dan perdata agar dicabut ;

- Bahwa pada pertemuan kedua, Bapak Wakil Bupati juga menyarankan agar perjanjian dinolkan saja ;

- Bahwa Tanah disewakan atas persetujuan Krama Adat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada tanah dari masyarakat yang disewa tetapi saksi tidak mengetahui secara pasti masyarakat yang disewa tanahnya tersebut ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya uang keseriusan ;

- Bahwa tanah disewa untuk dibangun sebuah hotel ;

- Bahwa pada tahun 1990 adanya rapat mengenai sewa-menyewa tanah yang dilakukan di Balai Masyarakat yangmana pada saat itu saksi hadir ;

- Bahwa saksi mengetahui adanya Hak Milik tanah yang akan dijadikan menjadi Hak Guna Bangunan ;

- Bahwa saksi membaca isi surat perjanjian tersebut ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang tanah pribadi masyarakat yang dikontrak ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang menerima uang sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) tersebut ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang bertanggung jawab atas uang tersebut ;

- Bahwa tidak pernah ada disiarkan/diinformasikan tentang adanya uang yang sudah diterima atas sewa tanah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perpanjangan kontrak sewa tanah dapat dilakukan sampai dengan 3 (tiga) kali ;
- Bahwa yang menentukan harga sewa tanah seluruhnya adalah Krama Adat ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti nilai sewa tanah per-arenya ;

- Bahwa saksi pernah mengirim surat menanyakan tentang harga sewa tanah ;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

3 **Saksi I NENGAH SUDANA** dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui adanya sewa-menyewa tanah ;

- Bahwa dahulu orang yang menyewa tanah adalah Gabriela ;

- Bahwa kontrak tanah dilakukan selama 30 (tiga puluh) tahun dari tahun 1990 sampai dengan 2021 ;

- Bahwa saksi pernah mendengar PT Bali Bias Putih ;

- Bahwa dahulu tidak dipasang Hak Guna Bangunan ;



- Bahwa saksi juga memiliki tanah pribadi yang dikontrak oleh Investor terdahulu ; ----
- Bahwa pada tahun 1990, saksi ikut menandatangani surat perjanjian yang ditawarkan oleh Kelian Desa ;

- Bahwa saksi tidak menyetujui adanya kontrak/sewa terhadap Tanah Druwe Pura, kecuali tanah milik pribadi ;

- Bahwa saksi pernah melihat adanya pemblokiran atas tanah yang disewakan ; -----
- Bahwa saksi ikut menandatangani surat pemblokiran Tanah Druwe Pura ;

- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah Druwe Pura atas nama I Gede Pudak ; ----
- Bahwa I Gede Pudak pada saat itu sebagai Kelian Desa ;

- Bahwa luas tanah tersebut \pm 11 (sebelas) Hektare ;

- Bahwa I Gede Pudak sekarang ini sudah meninggal dunia ;

- Bahwa pada saat penandatanganan MoU, I Gede Pudak sudah meninggal dunia ; ----
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai kontrak tanah tersebut ;

- Bahwa Investor yang menyewa tanah tersebut adalah Warga Negara Korea ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah Investor datang ke Desa Adat ;

- Bahwa uang muka sewa tanah adalah 30% (tiga puluh persen) dari nilai kontrak adalah Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) ;

- Bahwa saksi pernah mendengar adanya MoU tetapi saksi tidak pernah mengetahui isi dari MoU tersebut ;

- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani Surat Kuasa ;

- Bahwa saksi pernah menandatangani tanda terima uang keseriusan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;

- Bahwa I Gede Pudak meninggal tahu 2008 ;

- Bahwa dalam Surat Kuasa tersebut ada sebagian orang yang sudah meninggal sebelum tahun 2008 yang ikut tanda tangan seperti I Gede Pudak dan I Wayan Sukat ; -----
- Bahwa saksi tidak menyetujui lagi tanah pribadi saksi dikontrak lagi ;

- Bahwa tidak pernah adanya rapat/sangkep mengenai adanya uang keseriusan tersebut ;
- Bahwa uang keseriusan keluar setelah itu ada suatu perjanjian ;

- Bahwa tidak pernah ada sosialisasi mengenai adanya kontrak terhadap tanah tersebut ;



- Bahwa saksi ikut menandatangani surat penerimaan uang keseriusan ;

- Bahwa saksi mengetahui yang mengontrak tanah adalah PT Bali Bias Putih
; -----
- Bahwa tujuan saksi ikut memblokir tanah agar mengetahui kejelasan
tentang adanya perjanjian dan perpanjangan kontrak ;

- Bahwa saksi memiliki tanah yang sudah dikontrak selama 30 (tiga puluh)
tahun dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2020 dan sudah ada surat
perjanjiannya dengan nilai sewa per-
are;-----
--
- Bahwa uang keseriusan di berikan di Balai Masyarakat dan diberikan
kepada setiap orang yang hadir dalam rapat ;

- Bahwa sampai saat ini, belum ada orang yang mengembalikan uang
keseriusan tersebut ;

--

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, Kuasa
Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam
kesimpulan ; -----

4. **Saksi I KETUT ALIT SUARDANA**, dibawah sumpah dipersidangan memberikan
keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Ir. Wayan Reti Anyana namun tak memiliki hubungan keluarga;-----
- Bahwa saksi tidak mengenal Direktur PT. Bali Bias Putih; -----
- Bahwa saksi tidak mengenal Kepala BPN Karangasem; -----
- Bahwa saksi mengetahui tanah Druwe Pura yang dikontrak oleh investor asal Korea ; -----
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah Pelaba Pura dan tanah warga lainnya dikontrak selama 30 tahun yaitu dari Tahun 1990 sampai dengan tahun 2021; -----
- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekretaris Majelis Desa Pekraman Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem; -----
- Bahwa saksi pernah membaca bukti surat P.9 dan Desa Pekraman terdiri dari diantaranya Desa Pekraman; -----
- Bahwa ada 3 (tiga) jenis warga Krama, yaitu Krama Desa Murwa, Krama Desa Gumi, Krama Desa Tamiyu; -----
- Dilihat dari stuktur ketiga jenis Krama Desa tersebut memiliki hak yang hampir sama; -----
- Jika dikaitkan dengan penyewaan tanah Laba Pura seharusnya melibatkan MDP berdasarkan hasil Pesamuhan Agung tahun 2010; -----
- Bahwa MDP dan PHDI merupakan satu kesatuan berdasarkan Kep. PHDI Nomor:11/1994, tanggal 25 Januari 1994 tertuang bagaimana PHDI harus menjaga kesucian Pura termasuk didalamnya Pelaba Pura; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyewaan Pelaba Pura seharusnya atas izin dari MDP dan PHDI jika tidak maka proses perjanjiannya bermasalah dan kurang lengkap; -----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

-

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah diberikan kesempatan namun menyatakan tidak mengajukan bukti lagi, maka kesempatan yang sama diberikan juga kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I guna menguatkan dalil-dalil sangkalan atau bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan bantahannya, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa : -----

- 1 Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa hari Kamis tanggal 28 Pebruari 1991 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.1 ;

- 2 Foto copy Surat Kuasa tanggal 18 Januari 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.2 ; ---
- 3 Foto copy Surat MoU (Memorandum of Understanding) hari Jumat tanggal 18 Januari 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.3 ;

- 4 Foto copy Surat Susunan Pengurus Desa Adat Murwa Perasi, tanggal 21 Oktober 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.4 ;



- 5 Foto copy Surat Daftar Hadir Pengurus dan Anggota Desa Adat Murwa Perasi, selaku Pemilik Pura Puseh Perasi Desa Pertama, Kecamatan Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.5 ;

- 6 Foto copy KTP Surat Pernyataan dan Kuasa, tanggal 21 Oktober 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.6 ;

- 7 Foto copy Surat Berita Acara Rapat/Paruman dan Kuasa, hari Selasa tanggal 21 Oktober 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.7 ;

- 8 Foto copy Surat Keterangan No. 148/PTA/IX/2009, tanggal 16 Mei 2009 oleh Perbekel Pertama Drs. I Wayan Winda yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.8 ; -----
- 9 Foto copy Surat Keterangan tanggal 15 Nopember 2010 yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.9 ;

- 10 Foto copy Surat Pernyataan No. 01/SPDP/DAP/KDA/II/2010 tentang dukungan dan persetujuan Desa Adat Perasi terhadap pengembangan kawasan pariwisata Bias Putih di Karangasem Bali, beserta lampiran nama-nama anggota Banjar Suka Duka Pasuikan yang menyatakan mendukung dan setuju terhadap pembangunan hotel bintang lima dan lapangan golf di Kawasan Pasir Putih Bugbug, Perasi yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya dimuka persidangan, yang



selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.10 ;

- 11 Foto copy Surat Rencana Perpanjangan Kontrak Tanah di Kawasan Pariwisata Bias Putih tanggal 13 Desember 2007 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.11 ; -----
- 12 Foto copy Surat Berita Acara Rapat Rencana Perpanjangan Kontrak Tanah, beserta Lampiran Daftar Hadir Pertemuan Sosialisasi Kontrak Kawasan Pasir Putih di Perasi tanggal 9 Desember 2007 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.12 ; -----
- 13 Foto copy Surat Laporan Pertanggungjawaban LPJ Pembangunan dan Keuangan tahun 2010, tanggal 24 April 2011 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.13 ; -----
- 14 Foto copy Surat Berita No. 02/D.A.P./IV/2011, tentang Hasil dan Keputusan Rapat Tahunan, Hari Minggu tanggal 24 April 2011 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.14 ;
- 15 Foto copy Surat Berita Acara Rapat tentang Pembahasan Surat Pemblokiran Tanah Pelaba Pura Desa Adat Perasi tanggal 8 Agustus 2010 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.15 ;
- 16 Foto copy Surat Keputusan Ketua Panitia Pemilihan Klianng dan Wakil Klianng Desa Pekraman Perasi Periode Tahun 2008-2013, Nomor : 02/KEP/PAN/DPP/2008, tentang Pengangkatan Klianng dan Wakil Klianng Desa Pekraman Perasi Periode Tahun 2008-2013, tanggal 21 Juni 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah



menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti
T.I.II.16 ; -----

- 17 Foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 37, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT, IDA BAGUS MANTARA, SH. hari Jumat tanggal 4 Juni 2010 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.17 ;

- 18 Foto copy Surat Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik No. 38, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT, IDA BAGUS MANTARA, SH. hari Jumat tanggal 4 Juni 2010 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.18 ; -----

- 19 Foto copy Surat Kuasa No. 39, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT, IDA BAGUS MANTARA, SH. hari Jumat tanggal 4 Juni 2010 yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.19 ;

- 20 Foto copy Awig-Awig Desa Adat Perasi, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II.19 ;

Kuasa Turut Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat yaitu : -----

- 1 Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1815/Desa Bugbug, Gambar Situasi Nomor 776/1988, Luas 15.120 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 856/Desa Pertama, Surat Ukur No. 348/Pertima/2010, Luas 15.120 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 927/Desa Pertama, Surat Ukur No. 408/Pertima/2010, Luas 1.840 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi dan Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 928/Desa Pertama, Surat Ukur No. 407/Pertima/2010, Luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12.310 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.1 ; -----

- 2 Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1816/Desa Bugbug, Gambar Situasi Nomor 777/1988, Luas 7.930 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 855/Desa Pertama, Surat Ukur No. 347/Pertima/2010, Luas 7.930 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.2 ; -----

- 3 Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1817/Desa Bugbug, Gambar Situasi Nomor 778/1988, Luas 11.860 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 857/Desa Pertama, Surat Ukur No. 349/Pertima/2010, Luas 11.860 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.3 ; -----

- 4 Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1818/Desa Bugbug, Gambar Situasi Nomor 779/1988, Luas 84.580 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 859/Desa Pertama, Surat Ukur No. 382/Pertima/2010, Luas 84.580 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 920/Desa Pertama, Surat Ukur No. 414/Pertima/2010, Luas 320 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 921/Desa Pertama, Surat Ukur No. 415/Pertima/2010, Luas 6.430 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 922/Desa Pertama, Surat Ukur No. 409/Pertima/2010, Luas 320 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 923/Desa Pertama, Surat Ukur No. 410/Pertima/2010, Luas 65.770 M2, tercatat atas nama Pura Puseh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 924/Desa Pertama, Surat Ukur No. 411/Pertima/2010, Luas 3.230 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi, Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 925/Desa Pertama, Surat Ukur No. 412/Pertima/2010, Luas 700 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi dan Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 926/Desa Pertama, Surat Ukur No. 413/Pertima/2010, Luas 4.290 M2, tercatat atas nama Pura Puseh Perasi yang telah bermaterai cukup dan telah menunjukkan aslinya di muka persidangan, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.4 ; -----

Menimbang, bahwa atas alat bukti surat tersebut Para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dipersidangan yaitu : -----

1. **Saksi Drs. NENGAH NUKERTA**, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengenal beberapa orang dari Para Penggugat; -----
- Bahwa saksi mengenal mengenal Para Tergugat namun tak ada hubungan keluarga; -----
- Bahwa saksi tidak mengenal Kepala BPN Karangasem; -----
- Bahwa saksi tidak mengenal Direktur PT Bali Bias Putih; -----
- Bahwa saksi mengetahui bahwa awalnya yang menyewa tanah-tanah tersebut adalah PT. Sanggraha Bias Putih, kemudian di take over oleh investor lain yaitu PT Bali Bias Putih; -----
- Bahwa saksi pernah mengadakan rapat dengan pemilik tanah pada tanggal 9 Desember 2007 dan saksi saat itu mewakili Desa Perasi dan Desa Bugbug; -----



- Bahwa yang mewakili investor saat itu adalah Yu Bong Yi, Ketua Tim Jero Mas Suyasa, saat itu Yu Bong Yi bertindak atas nama pribadi bukan PT Bali Bias Putih karena belum memiliki izin investasi sebagai PT PMA, jadi bukan Kuk Bong Yi Direktur Utama PT. Bali Bias Putih; -----
- Bahwa tanah Pelaba Pura tersebut sudah ada keputusan sesuai dengan awig-awig yang baru paos 18 ayat (1); -----
- Bahwa Saat rapat pada tanggal 9 Desember 2007 itu Prajuru adat ikut hadir; -----
- Bahwa pada tanggal 18 Januari 2008, ada surat kuasa mutlak yang dibuat artinya Klian Desa Adat, tergugat dan saya berhak melakukan semua perbuatan hukum layaknya sebagai pemilik; -----
- Bahwa saksi hanya mengetahui sedikit dengan isi perjanjian, dan lupa ada berapa akta yang ditandatangani; -----
- Bahwa terdapat MoU dan saksi sebagai panitia penerima uang sebesar 1 milyar; ---
- Bahwa Desa Adat Murwa adalah organisasi tersendiri, dan tidak diatur dalam awig-awig Desa Adat Perasi memiliki berhak dan bertindak dalam perbuatan melawan hukum menggadaikan, menyewakan, menjual, tanah druwe Pura Puseh, dan yang berhak adalah masyarakat Desa Adat secara keseluruhan, sedangkan Desa Murwa hanya bertanggung jawab sebatas masalah “aci” atau upakara; -----
- Bahwa penerimaan MoU dilaksanakan di Desa Bugbug pada tanggal 18 Januari 2011 namun saksi tidak ikut menandatangani juga saat penandatanganan kontrak di Notaris saksi tidak ikut; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kontrak pertama berlangsung selama 30 tahun dan kemudian dilanjutkan dengan kontrak kedua; -----
- Bahwa diatas tanah pelaba Pura tersebut belum ada bangunan, dan warga sekitarnya masih diijinkan untuk memanfaatkan lahan disana seperti memetik kelapa; -----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; -----

2. **Saksi MADE SURATA**, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengenal beberapa dari Penggugat namun tak ada hubungan keluarga; -----
- Bahwa saksi mengenal Direktur PT. Bali Bias Putih; -----
- Bahwa saksi tidak mengenal Kepala BPN Karangasem; -----
- Bahwa saksi ikut dalam proses sewa menyewa tanah-tanah di Perasi, dan khusus mengenai sewa tanah Pelaba Pura diwakili oleh Prajuru; -----
- Bahwa Rapat mengenai sewa-menyewa tanah diadakan tanggal 9 Desember 2007 dan seingat saksi tak ada seorangpun yang merasa keberatan saat itu; -----
- Bahwa setiap warga yang menyewakan tanahnya kepada investor mendapat uang keseriusan sebesar Rp.3.000.000,- dan terlepas dari dana sewa; -----
- Bahwa saat itu I Gede Pudak sebagai Klian Desa ikut menandatangani surat kuasa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penandatanganan kontrak, semua pemilik tanah ikut hadir, dan bagi yang tidak setuju kontraknya diperpanjang maka sertifikatnya dikembalikan; -

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; -----

3. **Saksi KOMANG BAU**, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan beberapa Para Penggugat, namun yang lainnya saksi tidak kenal; -----
- Bahwa saksi mengenal Para Tergugat namun tak memiliki hubungan keluarga; ----
- Bahwa saksi mengenal Direktur PT.Bali Bias Putih; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Kepala BPN Karangasem; -----
- Bahwa saksi adalah Klian Banjar Tinggi Kaler, dan saksi mengetahui bahwa tanah pelaba Pura disewakan kepada pihak investor termasuk tanah-tanah warga lainnya; -----
- Bahwa hasil sewa Pelaba Pura masuk kas desa untuk dana Upakara n upacara adat;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam panitia sewa-menyewa tanah Perasi; -----
- Bahwa saksi pernah hadir di kantor BPN pada saat ada pejabat disana memberikan keterangan tentang HGB diatas tanah sewa menyewa; -----
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani bukti T.I.II-25; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat, Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 6 Desember 2011 lalu setelah itu mereka sama-sama mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa guna singkatnya uraian dalam putusan maka ditunjuk hal-hal yang dimuat dalam berita acara sidang bersangkutan untuk seperlunya dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas : -----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut : -----

Tergugat I dan Tergugat II ;

- 1 Bahwa didalam surat gugatan Para Penggugat tidak jelas disebutkan apa yang sesungguhnya menjadi obyek sengketa, sehingga fundamentum petendi dari surat gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas ; -----
- 2 Bahwa didalam surat gugatan Para Penggugat ada disebutkan tentang Memorandum of Understanding (MoU) yang dibuat pada hari Jumat, tanggal 18 Januari 2008, ditanda tangani oleh Mr. Yu Bong Yi dengan Mr. Jro Made Wesa. Akan tetapi didalam surat gugatan Mr. Yu Bong Yi sebagai pihak pertama telah digugat sedangkan Mr. Jro Made Wesa sebagai pihak kedua tidak digugat, walaupun kedudukannya sebagai pihak Kelian Desa Adat Perasi akan tetapi sebagai pihak didalam MoU tersebut sepatutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turut digugat sehingga jelas perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas ;

-
- 3 Bahwa didalam surat gugatan sudah dijelaskan alamat Mr. Yu Bong Yi **saat ini tidak diketahui**, jadi gugatan Penggugat sudah memang dari awal gugatan dibuat alamat Mr. Yu Bong Yi sudah tidak diketahui. Sehingga sehubungan dengan angka 2 diatas, gugatan Penggugat telah mengandung kekurangan yuridis formal, oleh karena pihak-pihak yang membuat perjanjian ini tidak bisa dihadirkan kedalam persidangan ;

-
- 4 Bahwa Pihak Pertama Mr. Yu Bong Yi tidak ikut sebagai pemilik saham didalam PT. Bali Bias Putih, sehingga apa yang diperbuat oleh Mr. Yu Bong Yi tidak akan berpengaruh kepada Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Para Pemilik tanah dengan PT. BBP begitu juga halnya antara Desa Adat Perasi dengan PT. BBP ;

-
- 5 Bahwa maksud dan tujuan dari Memorandum Of Understanding (MoU), yang dibuat pada hari Jumat, tanggal 18 Januari 2008 adalah sebuah perjanjian permulaan untuk memberikan jaminan kepada Calon Investor bahwa masyarakat pemilik tanah dan Desa Adat Perasi setuju untuk memperpanjang sewa-menyewa dengan pihak investor yang baru. Tetapi perpanjangannya sendiri dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah itu sendiri, sedangkan tanah bukti Desa Adat Perasi dilakukan oleh Kelian Desa Adat Perasi. Jadi Perpanjangan sewa-menyewa tanah sendiri secara produk hukum terlepas dari MoU, karena proses perpanjangan sewa-menyewa langsung dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah itu sendiri ;

Turut tergugat I ;

- 1 Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas untuk Turut Tergugat I dengan demikian gugatan Penggugat sangat premature dan tidak sepatutnya ditujukan kepada Turut Tergugat I, sehubungan dengan itu mohon kepada Majelis Hakim agar Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa di dalam tanggapan / repliknya, Para Penggugat menyatakan bahwa eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I patut untuk dikesampingkan dan ditolak dengan alasan; -----

- 1 Bahwa, menolak eksepsi yang diajukan oleh tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya; kecuali apa yang diakuinya secara tegas; dan apa yang disampaikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ; -----
- 2 Bahwa, eksepsi perihal gugatan kabur (obscure Liberum) adalah tidak benar, alasan hukum menggugat adalah jelas Penggugat tidak setuju untuk memperpanjang Sewa Menyewa (Perjanjian Bersyarat) atas tanah Desa Adat Desa Perasi dengan membebani Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik dengan sekaligus memberikan Kuasa Mutlak. Jelasnya pada perjanjian bersyarat seperti pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang baru dibayar uang muka sebesar 30 (tiga puluh) persen telah memberikan Kuasa Mutlak; dan sekaligus memberikan Kuasa pembebanan HGB diatas Hak Milik Desa Adat adalah tidak dibenarkan (yurisprudensi); dan sesuai dengan UU Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, maka tidak diatur bahwa Tanah Desa Adat dan/atau “druwen Pura” dapat dibebani HGB. Mengenai Obyek sengketa jelas Nomor sertifikat atau Hak Kepemilikannya; kami tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah dilakukan konvensi dan/atau perbuatan hukum lainnya oleh Tergugat I dan Tergugat II; yang terpenting sejarah/riwayat tanahnya adalah jelas ; -----
- 3 Bahwa, dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tidak benar, karena sesuai dengan alasan hukumnya bahwa Jro Made Wesa bertindak atas jabatannya sebagai Kelian Desa Adat Perasi; dan sekaligus bertindak berdasarkan Surat Kuasa bertindak selaku Penerima Kuasa dalam kedudukannya sebagai Kelian Desa Adat dalam MoU tertanggal 18 Januari 2008. sedangkan pada saat gugatan ini diajukan yang bertindak



selaku Kelian Desa Adat Perasi adalah Ir. Wayan Reti Adnyana dan sekretaris Jro Ketut Suyastra ; -----

- 4 Bahwa, eksepsi yang diajukan pada point 3 bukan menjadi kewenangan dari Tergugat I dan Tergugat II menanggapinya; karena sepenuhnya menjadi kewenangan dari Tergugat III, maka selayaknya eksepsi tersebut ditolak ;

- 5 Bahwa, untuk eksepsi point 4 dan 5 dari Tergugat I dan Tergugat II selayaknya ditolak, dengan alasan hukum adanya kontradiktif pengakuan dimana dinyatakan bahwa “ *apa yang diperbuat Mr. Yu Bong Yi tidak akan berpengaruh kepada Perjanjian Sewa Menyewa antara Pemilik Tanah dengan PT BBP*”; namun pada sisi lainnya menyatakan “ *Bahwa, maksud dan tujuan MoU tertanggal 18 Januari 2008 adalah sebuah Perjanjian Permulaan untuk memberikan jaminan kepada Calon Investor bahwa Masyarakat Pemilik Tanah dan Desa Adat Perasi setuju untuk memperpanjang Sewa Menyewa* padahal kalau memang benar Mr. Yu Bong Yi tidak terkait dengan PT Bali Bias Putih (PT BBP) berarti ada perbuatan melawan hukum penipuan, karena atas dasar apa dia bertindak dalam MoU tertanggal 18 Januari 2008 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Majelis akan mempertimbangkannya dengan pertimbangan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa di dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*” halaman 418, M. Yahya Harahap, S.H. diantaranya menuliskan : -----

“-----tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi adalah :-----

- Ditujukan kepada hal –hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*) ;



- Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*). Bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara, diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 162 Rbg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I ;

Menimbang, mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II point 1 adalah mengenai didalam surat gugatan tidak jelas disebutkan apa yang sesungguhnya menjadi obyek sengketa, sehingga fundamental petendi dari surat gugatan Para Penggugat menjadi kabur/tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatan Para Penggugat diuraikan dalam posita point 1 tentang adanya MoU (Memorandum of Understanding) mengenai rencana perpanjangan perjanjian sewa menyewa lahan pada kawasan pariwisata bias putih di Karangasem Bali Indonesia antara pihak-pihak yang telah disebutkan dalam posita point 1 tersebut akan tetapi tidak dijelaskan secara rinci dan jelas yang menjadi obyek dari MoU itu sendiri. Para Penggugat dalam gugatannya tidak menerangkan secara rinci tanah-tanah yang disewakan dalam hal ini baik nama pemilik tanah, letak, luas serta batas-batas tanah tersebut yang masuk dalam isi MoU itu sendiri, Para Penggugat hanya menerangkan secara garis besar yaitu hanya menyebutkan lahan pada kawasan pariwisata bias putih di karangasem sehingga tidak jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek dari MoU itu sendiri karena yang menjadi obyek dari MoU tersebut adalah tanah maka sudah sepatutnya dalam gugatan Para Penggugat harus dijelaskan mengenai obyek tanah tersebut vide Put.MA Reg.No.1149/K/Sip/1975); -----

Menimbang, bahwa selain itu dalam posita point 10 gugatan Para Penggugat disebutkan mengenai beberapa bidang tanah milik Desa Adat Perasi dimana dalam posita tersebut tidak juga dijelaskan secara rinci dan jelas mengenai letak dan batas-batas tanah – tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dengan tidak diuraikan secara lengkap dan terinci apa yang menjadi obyek dari MoU tersebut serta tidak dinyatakan dengan jelas letak serta batas-batas dari tanah desa yang disebutkan dalam posita point 10 mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur atau obscur libel; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi point 1 dari Tergugat 1 dan Tergugat II dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai ketidak jelasan obyek gugatan maka Majelis tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi lain dari Turut Tergugat tersebut; -----

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya; -----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas, maka Majelis dengan ini tidak akan mempertimbangkan gugatan Para Penggugat dalam pokok perkaranya dan dengan demikian menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan sebagaimana terurai diatas, dimana gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya disebutkan nanti dalam amar putusan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, UU No.48 Tahun 2009, UU No.49 Tahun 2009, ketentuan-ketentuan dalam Rbg serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;-----

-----**MENGADILI**-----

A **DALAM EKSEPSI** : -----

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ; -----

B. **DALAM POKOKPERKARA** : -----

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima; -----
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.066.000,-
(satu juta enam puluh enam ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada Hari Kamis tanggal 15 Desember 2011 oleh Kami: **I WAYAN SUARTA, SH MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SRI MURNIATI, SH M.Hum** dan **A.A.AYU MERTA DEWI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, Putusan mana yang telah dibacakan di persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 20 Desember 2011 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **I PUTU DARMANA, SH** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Amlapura dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Tergugat III; -----

HAKIM ANGGOTA

t.t.d.

SRI MURNIATI, SH M.Hum

t.t.d.

ANAK AGUNG AYU MERTA DEWI, SH

HAKIM KETUA MAJELIS

t.t.d.

I WAYAN SUARTA, SH MH



PANITERA PENGGANTI

t.t.d.

I PUTU DARMANA, SH

Perincian Biaya :

- Biaya PNBP : Rp. 30.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 1.025.000,-
- Biaya Materai : Rp. 6.000,-
- Biaya Redaksi : Rp. 5.000,-

Jumlah Rp. 1.066.000,-