



PUTUSAN

Nomor 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I NYOMAN PURWA NGURAH ARSANA, ST, Laki – laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Karangasem tanggal 06-11-1966, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Kertanegara 102 Br/Lingkungan Anyar – Anyar , Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar – Bali, dimana saat ini bertindak dalam jabatan selaku Kelihan Desa Adat Bugbug yang telah disahkan dalam Paruman Desa Adat, tertanggal 13 Oktober 2020 bertempat di Balai Agung Desa Adat Bugbug, dimana dahulu dijabat oleh **I Wayan Mas Suyasa, SH.**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama I Gede Ngurah, SH. I Nengah Yasa Adi Susanto,SH.,MH, Agung Dwi Astika, SH.,MH, I Nyoman Sukrayasa, SH.,MH, I Made Sugianta, SH, I Ketut Bakuh, SH.,MH, Anak Agung Gede Agung Widyatmoko, SH. Putu Suma Gita, SH.,MH (Advokat Magang), Advokat/ Konsultan Hukum berkantor di Jalan Blambangan G.IV.A.No.1, Dusun Mekarsari, Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, kota Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura nomor; 325/REG.SK/2020/PN. Amp tertanggal 30-11-2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

KUK BONG YI, Laki – laki, Warga Negara Korea , lahir di Seoul pada tanggal 5 Maret 1963 bertempat tinggal di Seoul Republik Rakyat Korea, Pemegang Pasport Nomor : halaman 1 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



7199534, Direktur Utama PT.BALI BIAS PUTIH,
Alamat Kantor di Jalan By Pass Ngurah Rai No.
477 Denpasar - Propinsi Bali. Dalam hal ini
bertindak dalam kedudukannya sebagai **Direktur
Utama**, dan karenanya mewakili **PT. BALI BIAS
PUTIH** , suatu Perseroan terbatas, berkedudukan
di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem,
Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang
bernama I Made Parwata, SH yang berkantor pada
Kantor Advokat I Made Parwata, SH.,-FX.Joniono
Raharjo, S.H & Rekan , beralamat di Jalan
Mertasari 196 Sidakarya, Denpasar 80224, Bali,
sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 28-12-
2020 yang telah didaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Amlapura nomor;
70/REG.SK/2021/PN.Amp, selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti surat dari kedua pihak yang berperkara;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5
Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Amlapura pada tanggal 7 Desember 2020 dalam Register Nomor
237/Pdt.G/2020/PN.Amp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini PENGGUGAT ajukan adalah merupakan
kumulasi / penggabungan beberapa gugatan atau *samenvoeging van
Vordering*, karena adanya koneksitas antara satu sama lain dan juga
untuk menghindari kemungkinan putusan – putusan yang saling
bertentangan (*vide Putusan MA-RI No. 677.K/Sip/1972* tanggal 13
Desember 1972 ;
2. Bahwa TERGUGAT menurut keterangannya dalam hal ini
bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT.Bali Bias Putih
“ PT.BBP “ karenanya mewakili Direksi dan karenanya mewakili PT. BALI
halaman 2 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BIAS PUTIH, suatu Perseroan Terbatas, Alamat Kantor Jln. By Pass Ngurah Rai No. 477 Denpasar dan berkedudukan di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali ;

3. Bahwa terhadap PT. BALI BIAS PUTIH dimana TERGUGAT sebagai DIREKTUR UTAMA, berdasarkan Akta tertanggal 01-03-2008 Nomor 01, yang telah dirubah dengan Akta tertanggal 25-03-2008, Nomor 28, keduanya dibuat dihadapan *Wayan Nuaja, Sarjana Hukum*, Notaris di Denpasar dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan suratnya tertanggal 09-04-2008, Nomor : AHU-17691.AH01.01. Tahun 2008, dan terakhir dirubah dengan Akta tertanggal 27-08-2008 Nomor 24, dibuat dihadapan *Ketut Wirata, Sarjana Hukum*, Notaris di Kabupaten Badung, dan telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan suratnya tertanggal 25-09-2008, Nomor AHU-0091522.AH.01.09. Tahun 2008, dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor 30, tertanggal 17-02-2009, yang dibuat dihadapan *I Putu Ngurah Aryana, Sarjana Hukum*, Notaris di Kabupaten Badung, yang telah memperoleh persetujuan dari Pelaksana Harian Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum atas nama Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat Nomor : AHU-17704.AH.01.02 Tahun 2009, Tanggal 01-03-2009 ;

4. Bahwa I Wayan Mas Suyasa, SH. dalam jabatannya selaku Kelihan Desa Adat Bugbug, dimana saat ini dijabat oleh PENGGUGAT dan selanjutnya dengan TERGUGAT menyatakan terlebih dahulu adalah sebagai berikut ;

A. Bahwa Perseroan Terbatas PT.LUPITA PUSAKA dengan PENGGUGAT telah menandatangani suatu Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dibawah tangan , untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun mulai pada tanggal 25-07-1990 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 24-07-2020, untuk luas tanah kurang lebih 46,8610 Ha ;

B. Bahwa Perseroan Terbatas PT. SANGGRAHA BIAS PUTIH dengan PENGGUGAT telah menandatangani suatu Perjanjian Sewa Menyewa dibawah tangan, untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun dimulai pada tanggal 26-03-1991 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021, untuk luas tanah lebih kurang 39,6975 Ha ;

halaman 3 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



5. Bahwa Berdasarkan Akta No. 26 tertanggal 15-07-2008 (lima belas Juli dua ribu delapan), yang dibuat dihadapan *Nyonya Herlina Tobing Manulang, Sarjana Hukum*, Perseroan Terbatas PT Sanggraha Bias Putih dan Perseroan Terbatas PT. Lupita Pusaka, telah menandatangani Akta Pengalihan semua Hak Sewa dengan PT. BBP “ PT. Bali Bias Putih “ dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan yang tertuang didalamnya, dan karenanya sejak berlakunya secara efektif Akta pengalihan, yaitu pada tanggal 18-07-2008, TERGUGAT “ PT. BALI BIAS PUTIH “ menggantikan kedudukan Perseroan terbatas PT Sanggraha Bias Putih dan Perseroan Terbatas PT.Lupita Pusaka dalam segala hal sebagai penyewa yang dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021 dan pada tanggal 24-07-2020 ;
6. Bahwa terhadap Akta Peralihan Hak sewa No. 26 tertanggal 15-07-2008 yang dibuat dihadapan *Nyonya Herlina Tobing Manulang, Sarjana Hukum* dituangkan didalam Akta perjanjian Sewa menyewa antara TERGUGAT dan I WAYAN MAS SUYASA, SH. dalam Jabatan sebagai Kelihan Desa Adat Bugbug, yang sekarang dijabat oleh PENGGUGAT, yang dibuat dihadapan Notaris *Ida Bagus Mantara, Sarjana Hukum*. berkedudukan di Kabupaten Karangasem, tertanggal 22-02-2010 ;
7. Bahwa TERGUGAT untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini dan akta-akta lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan akta ini, telah mendapat persetujuan tertulis dari Dewan Komisaris Perseroan Terbatas “ PT.BALI BIAS PUTIH “ berdasar Surat Persetujuan tertanggal 19-02-2010, yang aslinya diletakkan pada minuta akta Nomor 128, tertanggal 22-02-2010 ;
8. Bahwa I Wayan Mas Suyasa, SH, menurut Keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Ketua/Kelihan Desa Adat Bugbug yang mendapat kuasa dari Pemilik/Pengempon Pura Puseh Desa Adat Bugbug, oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PURA PUSEH DESA ADAT BUGBUG, Berkedudukan di Desa Bugbug dan saat sekarang telah diganti oleh PENGGUGAT, yang telah mendapat pengesahan dalam Paruman Desa Adat tertanggal 13 Oktober 2020 ;
9. Bahwa TERGUGAT pada hari senin tanggal 22-02-2010 (dua puluh dua Pebruari dua ribu sepuluh) setuju untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Sewa Menyewa dengan I Wayan Mas Suyasa, SH, bertindak dalam jabatan sebagai Kelihan Desa Adat Bugbug, yang

halaman 4 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang telah diganti oleh PENGGUGAT, atas 11 (sebelas) bidang tanah yaitu 10 (sepuluh) bidang tanah milik Druwe Pura Puseh,Desa Adat Bugbug, Luas keseluruhan 373.250 M2 dan 1 (satu) bidang tanah milik Druwe Pura Desa, Desa Adat Bugbug, luas 16150 M2 yang terdiri dari ;

- SHM No. 2298, GS No. 1756/1990, Luas 81750 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 179, Tanggal 22 Pebruari 2010;
- SHM No. 2287, GS No. 1050/1990, Luas 32500 M2, Pemegang hak Pura Puseh Bugbug, Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor : 182, Tanggal 22 Pebruari 2010 ;
- SHM No. 2536, GS No. 7/1992, Luas 117.600 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 185, Tanggal 22 Pebvruari 2010 ;
- SHM No. 2534, GS No.5/1992, Luas 42,450 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 188, Tanggal 22 Pebruari 2010;
- SHM No. 2532, GS No. 3/1992, Luas 38.450 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, Akta Perjanjian Sewa menyewa Nomor : 191, Tanggal 22 Pebruari 2010 ;
- SHM No. 2533, GS No. 4/1992, Luas 4.600 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, Akta nPerjanjian Sewa Menyewa No. 194, Tanggal 22 Pebruari 2010;
- SHM No. 2531, GS.No. 2/ 1992, Luas 1850 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 197, Tanggal 22 Pebruari 2010 ;
- SHM No. 3347, GS No. 344/Bugbug/2009, Luas 32.340 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Desa Adat Bugbug, Akta Perjanjian Sewa menyewa No.200, Tanggal 22 Pebruari 2010 ;
- SHM No. 3350, GS No. 342/Bugbug/2009, Luas 16.010 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Desa Adat Bugbug, Akta perjanjian Sewa menyewa No. 203, Tanggal 22 Pebruari 2010 ;
- SHM No. 3349, GS No. 346/Bugbug/2009, Luas 5700 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Desa Adat Bugbug, Akta perjanjian Sewa Menyewa No. 206, tanggal 22 Pebruari 2010 ;
- SHM No. 2301, GS No. 1754/1990, Luas 16.150 Pemegang Hak Dwe Pura Desa Bugbug, Akta perjanjian Sewa Menyewa No. 209, Tanggal 22 Pebruari 2010 ;

halaman 5 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



10. Bahwa TERGUGAT dengan I Wayan Mas Suyasa, SH. dalam jabatan selaku Kelihan Desa Adat Bugbug, yang sekarang telah diganti kedudukannya oleh PENGGUGAT dalam Jabatannya selaku Kelihan Desa Adat masa bhakti 2020 – 2025, telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Sewa menyewa ;

1. Atas dasar Akta Pengalihan Hak sewa No. 26 tertanggal 15-07-2008 yang dibuat dihadapan Nyonya Herlina Tobing Manulang, Sarjana Hukum, dari PT. Sanggraha Bias Putih dan PT. Lupita Pusaka, untuk masa sewa terhitung mulai efektif 18-07-2008 dan berakhir 25-03-2021 dan pada tanggal 24-07-2020 ;

2. Atas dasar Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 22-02-2010, untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun, terhitung mulai sejak tanggal 25-07-2020 dan akan berakhir pada tanggal 24-07-2050., berdasarkan akta No.179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 ;

3. Atas dasar Perjanjian Tambahan “ accesoir “ yaitu Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan terdiri dari Akta No. 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207 , 210 dan Surat Kuasa terdiri dari Akta No. 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, dan 211.

11. Bahwa terhadap materi - materi yang tertuang didalam Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT terhadap 11 (sebelas) bidang tanah yaitu mulai dari Akta No. 179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209, mengatur tentang suatu hal yang sama tetapi yang berbeda adalah terletak pada luas tanah yang menjadi obyek perjanjian, No. SHM, nilai uang sewa dan nomor Akta Perjanjian serta, begitu juga halnya terhadap materi – materi yang tertuang didalam Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Banguna serta Surat kuasa adalah sama.;

12. Bahwa TERGUGAT dengan I Wayan Mas Suyasa, SH, bertindak dalam jabatan selaku Kelihan Desa Adat Bugbug yang sekarang telah diganti oleh PENGGUGAT, sepakat dengan uang sewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per hektar, karenanya total uang sewa untuk 11 (sebelas) bidang tanah dengan 11 (sebelas) akta perjanjian, luas keseluruhan 389.400 M2 adalah dengan nilai sewa sebesar Rp. 21.648.693.000,- (Dua puluh satu

halaman 6 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



miliar enam ratus empat puluh delapan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;

13. Bahwa terhadap pembayaran uang sewa untuk 11 (sebelas) bidang tanah dengan luas 389.400 M2, akan dilakukan oleh TERGUGAT secara bertahap kepada yang menyewakan sebagai berikut ;

- Pembayaran angsuran pertama sebesar 30 % dari total uang sewa dibayar pada saat ditandatangani Perjanjian sewa menyewa, Perjanjian Pendahuluan Pemberian HGB dan Surat Kuasa yang diperlukan sehubungan dengan perjanjian ini (vide Pasal 2.5.1 Perjanjian Sewa Menyewa Hal.12) ;
- Pembayaran angsuran kedua dari uang sewa sebesar 40 % dari keseluruhan uang sewa dan akan dilakukan pembayaran 6 (enam) bulan setelah terbitnya Sertifikat HGB atas nama PT.BBP (vide Pasal 2.5.4.Perjanjian Sewa menyewa Hal.13) ;
- Pembayaran angsuran ketiga sebesar 30 % akan dilakukan pembayaran 1 (satu) tahun setelah tanggal sertifikat HGB diterbitkan oleh pihak yang berwenang. (vide Pasal 2.5.5 Perjanjian Sewa menyewa Hal. 14) ;

14. Bahwa I Wayan Mas Suyasa, SH bertindak dalam jabatan selaku Kelihan Desa Adat Bugbug, yang sekarang telah diganti oleh PENGGUGAT dalam jabatannya selaku Kelihan Desa Adat bugbug, hanya baru menerima pembayaran pertama, sebesar 30 % sebesar Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh Sembilan ratus ribu rupiah) dari total uang sewa keseluruhan dari 11 (sebelas) bidang tanah,SHM No. 2298 Luas 81.750 M2, No.2287 Luas 32.500 M2, No. 2536 Luas 117.600 M2, No. 2534 Luas 42.450 M2, No.2532 Luas 38.450 M2, No.2533 Luas 4.600 M2, No.2531 Luas 1.850 M2, No. 3347 Luas 32.340 M2, No.3350 Luas 16.010 M2, No.3349 Luas 5.700 M2 dan No. 2301 Luas 16.150 M2, sebesar Rp. 21.648.693.000,- (dua puluh satu miliar enam ratus empat puluh delapan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu rupiah) pada tanggal 22-02-2010, sehingga sisa uang sewa yang belum terbayar sampai saat gugatan ini dilakukan adalah sebesar Rp. 15.154.085.100,- (lima belas miliar seratus lima puluh empat juta delapan puluh lima ribu seratus rupiah) ;

15. Bahwa terhadap sisa uang sewa sebagaimana tersebut diatas sejak tanggal 22-02-2010 sampai saat gugatan ini diajukan belum ada

halaman 7 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



tanda - tanda etiked baik dari pihak TERGUGAT, sehingga banyak program Desa Adat menjadi terhambat olehnya ;

16. Bahwa TERGUGAT didalam melakukan Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk mempergunakan persil membangun Lapangan Golf, Bangunan Rumah penginapan/Villa, Hotel, Rumah makan dan/atau bangunan apa saja yang ada hubungannya dengan pariwisata dan resort dan TERGUGAT wajib memulai aktifitas pembangunan (minimal penataan site) paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Perjanjian ini guna menghindari penyalahgunaan Persil sebagai target spekulasi oleh investor yang tidak bertanggung jawab, namun factanya dari mulai Tanggal 22-02-2010 sampai sekarang tidak diwujudkan oleh TERGUGAT, sehingga terhadap sikap TERGUGAT dapat memberi arti penelantaran hak atas sewa tanah (vide Pasal 8.2 Perjanjian Sewa menyewa Hal. 36-37) ;

17. Bahwa terhadap Pajak – Pajak khususnya Pajak Bumi dan bangunan selama Perjanjian ini ditanggung oleh TERGUGAT, akan tetapi terhitung mulai Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2020 dan/atau 9 (Sembilan) tahun atas Pajak Bumi dan Bangunan yangt merupakan kewajiban TERGUGAT, berdasarkan data yang ada sebagai facta dimana tidak pernah dilakukan pembayaran (vide Pasal 10.1 Perjanjian sewa Menyewa Hal. 29.) antara lain terhadap ;

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. SHM.2298, Akta No. 179 | : Rp. 44.105.000,- |
| 2. SHM.2287, Akta No. 182 | : Rp. 7.877.500,- |
| 3. SHM 2536, Akta No. 185 | : Rp. 63.464.000,- |
| 4. SHM.2534, Akta No. 188 | : Rp. 22.883.000,- |
| 5. SHM.2532, Akta No. 191 | : Rp. 20.723.000,- |
| 6. SHM.2533, Akta No. 194 | : Rp. 1.097.800,- |
| 7. SHM.3350, Akta No. 203 | : Rp. 3.892.300,- |
| 8. SHM.3349, Akta No. 206 | : Rp. 1.365.100,- |
| 9. SHM.2301, Akta No. 209. | : Rp. 3.904.450,- |
| 10. SHM.2531, Akta No. 197 | : Rp. Tidak diketemukan. |
| 11. SHM.2531, Akta No. 200 | : Rp. Tidak diketemukan. |

Total : Rp. 169.312.150,- (seratus enam puluh Sembilan jura tiga ratus dua belas ribu seratus lima puluh rupiah)

halaman 8 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



18. Bahwa TERGUGAT terhadap pembayaran uang sewa sampai saat ini oleh I Wayan Mas Suyasa, SH. yang bertindak dalam jabatan selaku kelihan Desa Adat yang saat sekarang telah diganti oleh PENGGUGAT, hanya baru menerima uang sewa sebesar 30 % sebesar Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) dari total uang sewa keseluruhan sebesar Rp. 21.648.693.000,- (dua puluh satu miliar enam ratus empat puluh delapan juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu rupiah), untuk 10 (sepuluh) bidang tanah Druwe Pura Puseh Desa Adat Bugbug dan 1 (satu) bidang tanah Druwe Pura Desa Adat Bugbug, dimana terhadap hal tersebut disebabkan oleh belum terbitnya HGB atas nama TERGUGAT, sedangkan TERGUGAT sendiri sampai saat ini tidak pernah beretiked mengajukan permohonan untuk itu kepada Badan pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem, sedangkan pihak PENGGUGAT telah memberikan persetujuan untuk HGB dan Surat Kuasa, maka terhadap keadaan demikian sangat jelas dan terang bahwa TERGUGAT tidak beretiked baik dan TERGUGAT menempatkan perjanjian sebagai obyek spekulasi “ *not purely an Investor* “ ;

19. Bahwa TERGUGAT baik terhadap peralihan sewa dari PT.LUPITA PUSAKA dan dari PT. SANGGRAHA BIAS PUTIH maupun dalam masa sewa dengan I Wayan Mas Suyasa, SH. bertindak dalam jabatan selaku kelihan desa, yang sekarang telah diganti oleh PENGGUGAT bertindak dalam jabatannya selaku kelihan Desa Adat bugbug yang semua itu diatur didalam perjanjian Sewa menyewa yang dibuat dihadapan Notaris “ Ida Bagus Mantara Sarjana Hukum “ dan menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan, belum melakukan langkah pembangunan sebagaimana diatur didalam perjanjian (vide Perjanjian sewa menyewa pasal 8.7 Hal.27);

20. Bahwa dengan TERGUGAT tidak melakukan pembangunan sesuai apa yang direncanakan maka kewajiban Tergugat sebagaimana diatur didalam perjanjian Sewa menyewa, dimana akan memberikan prioritas kepada Warga Desa Adat bugbug untuk mendapatkan pekerjaan dan memberikan kursus bahasa asing secara Cuma-Cuma kepada penduduk yang dipekerjakan, tidak mungkin akan terujud dan mengarah pada memberi harapan kosong sehingga sangat mengecewakan masyarakat ;

halaman 9 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



21. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT dengan tidak melakukan pembangunan terhadap 11 (sebelas) bidang tanah yang menjadi obyek sewa menyewa, dengan tidak melakukan kewajiban membayar Pajak Bumi dan bangunan serta tidak ada upaya untuk pembayaran uang sewa berikutnya yang tersisa sebesar 70 % dari nilai total uang sewa sebesar Rp. 15.154.085.100,- (Lima belas miliar seratus lima puluh empat juta delapan puluh lima ribu seratus rupiah) adalah merupakan Perbuatan WANPRESTASI “ CIDERA JANJI “ ;

22. Bahwa dibalik apa yang terurai diatas, TERGUGAT juga menimbulkan kekecewaan yang sangat mendalam pada masyarakat Desa bugbug, dimana telah dijanjikan dapat pekerjaan, kursus bahasa inggris gratis, maka terhadap perbuatan TERGUGAT tersebut juga merupakan perbuatan WANPRESTASI “ CIDERA JANJI “ ;

23. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT melakukan Wanprestasi “ CIDERA JANJI “ terhadap apa yang telah diperjanjikan, mengakibatkan adanya kerugian terhadap PENGGUGAT dalam bentuk ;

- Materiil : Nilainya sebesar Rp. 15.154.085.100,- (Lima belas miliar seratus lima puluh empat juta delapan puluh lima ribu seratus rupiah) ditambah Pajak Bumi dan bangunan yang tertunggak sebesar Rp. 169.312.150,- (seratus enam puluh Sembilan juta tiga ratus dua belas ribu seratus lima puluh rupiah) dan nilai bunga uang rata 8 % pertahun dalam kurun waktu 10 tahun sekitar Rp. 12,123.268.080,- (dua belas miliar seratus dua puluh tiga juta dua ratus enam puluh delapan ribu delapan puluh rupiah), sehingga total, kerugian Materiil sebesar Rp. 27.446.665.330,- (dua puluh tujuh milliard empat ratus empat puluh enam juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) ;
- In materiil : Hilangnya harapan masyarakat untuk mendapat pekerjaan, nama Desa Bugbug dimata masyarakat khususnya Karangasem, Nama Desa dimata Pemerintah dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang, yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi setidaknya-tidaknya secara keseluruhan dapat dinilai sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah).
- Total kerugian Materiil dan inmateriil adalah sebesar Rp. 527.446.665.330,- (lima ratus dua puluh tujuh miliar empat ratus empat puluh enam juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) ;

halaman 10 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



24. Bahwa dibalik semua terhadap perbuatan TERGUGAT melakukan perbuatan WANPRESTASI ' CIDERA JANJI " TERGUGAT juga telah melakukan penelantaran lahan milik PURE PUSEH DESA ADAT BUGBUG, yang dijadikan obyek sewa menyewa dengan luas keseluruhan 389.400 M2 (tiga ratus delapan puluh Sembilan ribu empat ratus meter persegi) dalam kurun waktu 10 – 12 Tahun lebih ;

25. Bahwa terhadap perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT telah berupaya bersama Prajuru Desa Adat Bugbug untuk melakukan upaya pendekatan dengan cara ingin bertemu langsung, akan tetapi TERGUGAT tidak berada di alamat yang ditunjuk yaitu Alamat Kantor Jalan By Pass Ngurah rai Nomor 477 Denpasar – Bali, dan selanjutnya PENGGUGAT berupaya mengirim surat somasi sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 24 Nopember 2020 dan tanggal 30 Nopember 2020, namun kedua surat tersebut kembali " tidak dikenal " ;

26. Bahwa dengan tidak lagi TERGUGAT berada pada alamat Jln By Pass No. 477 Denpasar – Bali, dapat memberi suatu arti semakin jelas adanya etikad tidak baik untuk menyelesaikan permasalahan ini dan lebih jauh nyata – nyata mengindar untuk menyelesaikan kewajiban sebagaimana diatur didalam perjanjian karenanya dapat disimpulkan lebih pada berniat memanfaatkan perjanjian sewa menyewa sebagai obyek spekulasi mengarah pada ingin mencari keuntungan semata tanpa melihat kepentingan pihak PENGGUGAT;

27. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI ' CIDERA JANJI " dan untuk menghindari kerugian yang lebih luas serta adanya kepastian hukum maka, PENGGUGAT bermaksud melakukan Pembatalan terhadap perjanjian Sewa menyewa untuk 10 (sepuluh) bidang tanah Druwe Pura Puseh Desa Adat Bugbug dan 1 (satu) bidang tanah Druwe Pura Desa Adat Bugbug, sebagaimana tersebut diatas dan selanjutnya terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 tertanggal 22-02-2010, mohon untuk dibatalkan;

28. Bahwa oleh karena terhadap Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang didalam akta No.179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206, dan 209 tertanggal 22-02-2010, yang merupakan Perjanjian induk dimana TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI " CIDERA JANJI " karenanya mohon untuk dibatalkan maka terhadap Perjanjian Tambahan " accesoir " berikutnya seperti ;

halaman 11 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



1. Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik Akta No.180 tertanggal 22-02-2010, Akta No.183 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 186 tertanggal 22-02-2010, Akta No.189 tertanggal 22-02-2010, Akta No.192 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 195 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 198 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 201 tertanggal 22-02-2010, Akta No.204 tertanggal 22-02-2010, Akta No.207 tertanggal 22-02-2010, dan Akta No. 210 tertanggal 22-02-2010.berlaku secara *Mutatis Mutandis* karenanya mohon dibatalkan;
2. Surat Kuasa sebagaimana tertuang didalam Akta No. 181 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 184 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 187 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 190 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 193 tertanggal 22-02-2010, Akta No.196 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 199 tertanggal 22-02-2010, Akta No.202 tertanggal 22-02-2010, Akta Nop. 205 tertanggal 22-02-2010, Akta No. 208 tertanggal 22-02-2010, dan Akta No. 211 tertanggal 22-02-2010, berlaku secara *Mutatis Mutandis* karenanya mohon dibatalkan ;

29. Bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa, Perjanjian Pendahuluan Pemberihan HGB atas hak milik dan surat kuasa, PENGGUGAT mohon untuk dibatalkan maka terhadap pembayaran sebesar 30 % dari total nilai uang sewa yang nilainya sebesar Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) menjadi hak PENGGUGAT untuk sepenuhnya ;

30. Bahwa agar tuntutan PENGGUGAT tidak menjadi Illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa TERGUGAT akan mengalihkan, memindahkan Hak Sewa obyek perjanjian maka, dengan ini PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Amlapura / Majelis hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas Hak Sewa Tanah PENGGUGAT, terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah, SHM No.2298, 2287, 2536, 2534, 2532, 2533, 2531, 3347, 3350, 3349, dan 2301,dengan Akta Perejanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, masing-masing No. 179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 atas nama Pemilik Druwe Pura Puseh Desa Adat bugbug dan Druwe Pure Desa Desa Adat Bugbug dengan luas keseluruhan seluas 389.400 M2, yang terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem ;

halaman 12 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Berdasarkan hal – hal yang telah PENGGUGAT uraikan diatas, dengan ini PENGGUGAT mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa, menyidangkan dan memutuskan Perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan WANPRESTASI ' CIDERA JANJI " terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Akta No.179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 tertanggal 22-02-2010;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT wajib membayar uang ganti kerugian sebesar Rp. 527.277.353.180,- (limaratus dua puluh miliar dua ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh tiga ribu seratus delapan puluh rupiah) terdiri dari ;
 - Materiil : nilainya sebesar Rp. 15.154.085.100,- (lima belas miliar seratus lima puluh empat juta delapan puluh lima ribu seratus rupiah), ditambah Pajak Bumi dan Bangunan yang belum terbayar sebesar Rp. 169.312.150,- (seratus enam puluh Sembilan juta tiga ratus dua belas ribu seratus lima puluh rupiah) dan nilai bunga uang rata-rata 8 % pertahun dalam kurun waktu 10 tahun sebesar Rp. 12.123.268.080,- (dua belas miliar seratus dua puluh tiga juta dua ratus enam puluh delapan ribu delapan puluh rupiah), sehingga total kerugian materiil sebesar Rp. 27.446.665.330,- (dua puluh tujuh miliar empat ratus empat puluh enam juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) ;
 - In Materiil : hilangnya harapan masyarakat atas pekerjaan, Nama Desa Bugbug dimata masyarakat Karangasem, Pajak Bumi dan bangunan yang terhutang 10 tahun, dinilai sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah) ;
 - Total kerugian Materiil dan Inmateriil adalah sebesar Rp. 527.466.665.330,- (lima ratus dua puluh tujuh miliar empat ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), dibayar secara tunai.
4. Menyatakan hukum terhadap pembayaran yang telah dilakukan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh ribu Sembilan ratus rupiah) menjadi hak PENGGUGAT untuk sepenuhnya.

halaman 13 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Hak Sewa 11 (sebelas) bidang tanah SHM No. 2298, 2287, 2536, 2534, 2532, 2533, 2531, 3347, 3350, dan 3349, atas nama Pemilik Druwe Pura Puseh Desa Adat Bugbug dan SHM No. 2301 atas nama Pemilik Druwe Pura Desa, Desa Adat Bugbug, dengan luas keseluruhan seluas 389.400 M² (tiga ratus delapan puluh Sembilan ribu empat ratus) meter persegi;
6. Menyatakan Hukum terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Akta No.179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 tertanggal 22-02-2010, mohon untuk *dibatalkan*;
7. Menyatakan Hukum terhadap Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik Akta No. 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207 dan 210 tertanggal 22-02-2010, berlaku secara *Mutatis Mutandis*, mohon untuk *dibatalkan*;
8. Menyatakan Hukum terhadap Surat Kuasa sebagaimana tertuang didalam Akta No. 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, dan 211, tertanggal 22-02-2010, berlaku secara *Mutatis Mutandis*, mohon untuk dibatalkan;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, Banding dan Kasasi (*Uitvoer Bij Voorraad*);
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya “*ex aquo et bono*”.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

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 **Luh Putu Sela Septika,SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena prosedur mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

halaman 14 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kuasa hukum Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan tertanggal 6 April 2021 yang diajukan dalam ruang sidang Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal tertanggal 6 April 2021 sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap petitum Nomor urut 3 (tiga) ada perbaikan/kesalahan ketik dari nilai kerugian Rp 527.277.353.180,- (lima ratus dua puluh tujuh miliar dua ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh tiga ribu seratus delapan puluh rupiah) menjadi Rp. 527.466.665.330,- (lima ratus dua puluh tujuh miliar empat ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah)
2. Pada terhadap perubahan/perbaikan tersebut sesuai dengan apa yang tertera sebagai total kerugian didalam posita nomor urut 23. Halaman 13 dan sesuai dengan petitum total kerugian Nomor urut 3.3, halaman 16 sebesar Rp. 527.466.665.330

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas.
2. Bahwa formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Apabila salah satu atau kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut menjadi tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Syarat formil adalah bahwa dalil gugatan harus terang dan jelas (duidelijk), sedangkan syarat materiil adalah bahwa gugatan tersebut harus mengandung perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat.
3. Bahwa Gugatan Penggugat adalah **Error In Persona** yaitu Penggugat telah keliru / salah menetapkan pihak yaitu menarik **KUK BONG YI**, laki-laki, Warga Negara Korea, lahir di Seoul pada tanggal 5 Maret 1963 bertempat tinggal di Seoul Republik Rakyat Korea, Pemegang Pasport Nomor: 7199534 dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT Bali Bias Putih di tempatkan oleh Penggugat sebagai Tergugat dalam Perkara Aquo, seharusnya yang ditempatkan sebagai Tergugat dalam Perkara aquo adalah **PT. BALI BIAS PUTIH**, sebagai badan hukum yaitu suatu perseroan

halaman 15 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



terbatas, berkedudukan di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, yang pada saat ini beralamat kantor di Gedung PT.Bali Chippendale Furniture, Banjar Selingsing Kaja, Desa Pangkungkarung, Kecamatan Kerambitan, Tabanan 82161, dengan alasan sebagai berikut:

a) Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yaitu:

Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut Perseroan adalah Badan Hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta Peraturan Pelaksanaannya;

b) **PT. BALI BIAS PUTIH** sebagai Perseroan adalah Badan Hukum, maka dengan demikian **PT. BALI BIAS PUTIH** termasuk sebagai Subyek Hukum yang mampu mendukung hak dan kewajiban dan bertanggungjawab secara mandiri terhadap segala akibat yang timbul atas perbuatan hukum yang dilakukan, keberadaannya tidak tergantung dari keberadaan Para Pemegang Saham, Para Anggota Direksi dan Dewan Komisaris, sekalipun mereka berganti atau diganti, penggantian tersebut tidak mengubah keberadaan **perseroan selaku Persona Standi In Judicio**;

c) Perseroan Terbatas sebagai Badan Hukum juga dapat dikatakan sebagai **Recht Persoon** yang berarti orang yang diciptakan oleh hukum dan oleh karenanya Perseroan memiliki kapasitas yuridis yang sama dengan yang dimiliki oleh orang perseorangan (**Natural Person**) dapat tampil di dalam maupun di luar pengadilan, dapat sebagai Penggugat untuk menggugat maupun sebagai Tergugat untuk digugat di Pengadilan;

d) Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bali Bias Putih No. 58, Tanggal 25-07-2018 yang dibuat dihadapan I Made Widiada, Sarjana Hukum Notaris di Denpasar, dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Surat

halaman 16 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



No. AHU-AH.01.03-0234236, Tanggal 21 Agustus 2018, maka **KUK BONG YI** yang ditetapkan sebagai Tergugat dalam Perkara aqou sudah tidak lagi menduduki jabatan sebagai Direktur Utama PT. Bali Bias Putih dan juga sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan PT. Bali Bias Putih, sehingga dengan demikian maka sangat tidak tepat **KUK BONG YI ditarik dan/atau ditetapkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara aqou**;

4. Bahwa Gugatan Penggugat **Kekurangan Pihak** dengan pertimbangan apa bila dikaitkan dengan Petitum Gugatan pada poin angka 6, 7 dan 8, maka seharusnya Notaris / PPAT yang menerbitkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa, Akta Kuasa dan Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan, juga harus ditarik dan di ikutkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sangat jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga hal ini berakibat menimbulkan ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, dengan demikian cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah Error in Persona dalam artian orang yang digugat kabur dan oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil dalam "**Eksepsi**" di atas merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam "**Pokok Perkara**" ini;
2. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban Gugatan ini;
3. Bahwa Tergugat tidak menanggapi gugatan Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 dan 14 karena memang demikian adanya dan oleh karenanya kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dalam persidangan;
4. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 10 pada poin angka 2, karena dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar khususnya mengenai tanggal berlaku

halaman 17 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



dan tanggal berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, yang benar tanggal berlaku dan berakhirnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah dengan masa sewa selama 30 (tiga puluh) tahun **terhitung mulai sejak tanggal 26-03-2021 dan akan berakhir pada tanggal 25-03-2051**(vide Akta Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 1 tentang Jangka Waktu Sewa pada poin angka 1.2);

5. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 15, karena dalil gugatan Penggugat tersebut premature, dengan alasan jangka waktu untuk pembayaran sisa uang sewa belum jatuh tempo serta tahapan pembayarannya telah diatur dalam perjanjian, oleh karenanya dalam hal ini Tergugat tetap berpegang pada ketentuan yang mengatur tentang Harga Sewa pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 22-02-2010 antara Para Pemilik Tanah dalam hal ini di wakili oleh I Wayan Mas Suyasa, SH selaku Ketua/Kelihan Desa Adat Bugbug dengan PT Bali Bias Putih, yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Bagus Mantara, SH. Notaris/PPAT di Amlapura (vide Pasal 2 pada poin angka 2.5.4 dan 2.5.5);

6. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 16, 18,19,20dan 24, karena dalil gugatan Penggugat tersebut hanya di dasarkan atas persepsi sendiri dari Penggugat, dan obyek sewa milik Penggugat hanya merupakan sebagian dari seluruh kawasan proyek PT Bali Bias Putih, dan faktanya Tergugat / PT Bali Bias Putih telah melakukan berbagai kegiatan di antaranya: telah melakukan rencana perubahan proyek dan telah mendapat persetujuan dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia, telah membuat master plan, telah membuat rencana analisa dampak lingkungan, telah mengurus permohonan ijin lokasi dan telah melakukan upaya pengamanan secara fhisik atas obyek sewa serta kegiatan-kegiatan lainnya yang telah mengeluarkan banyak biaya, dan oleh karenanya tidak beralasan Tergugat / PT Bali Bias Putih dinyatakan telah menelantarkan obyek sewa, dan akan menjadi lebih baik lagi kalau Penggugat ikut ambil bagian setidaknya tidaknya membantu mengamankan fhisik obyek sewa demi kelancaran terwujudnya proyek tersebut yang tentunya menjadi harapan bagi semua pihak;

7. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat pada angka 17, karena keterlambatan pembayaran Pajak PBB sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan Penggugat

halaman 18 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



tersebut adalah merupakan kewajiban Tergugat / PT Bali Bias Putih kepada Pemerintah Daerah dan keterlambatan pembayaran terhadap Pajak PBB tersebut telah dibebani sanksi denda, dalam hal ini Tergugat / PT Bali Bias Putih akan dengan segera menyelesaikan kewajiban terhadap pembayaran Pajak PBB tersebut berikut dengan dendanya;

8. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 21 dan 22 karena dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat / PT Bali Bias Putih telah melakukan perbuatan wanprestasi / Cidera Janji adalah tidak benar, tidak beralasan hukum dan premature, dengan alasan karena semua kewajiban Tergugat / PT Bali Bias Putih kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah dipenuhi, justru sebaliknya Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi / Cidera Janji yaitu dengan mengambil semua Srtipikat Hak Milik atas obyek sewa tersebut tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari Tergugat / PT Bali Bias Putih, yang sebelumnya berdasarkan kesepakatan telah dititipkan pada Ida Bagus Mantara, SH Notaris/PPAT di Amlapura dalam rangka untuk pengurusan permohonan HGB untuk menjadi atas nama Tergugat / PT Bali Bias Putih;

9. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 23, 27, 28, 29 dan 30 dengan alasan karena dalam perbuatan wanprestasi Penggugat seharusnya tidak memperhitungkan kerugian immateriil, disamping itu juga Tergugat / PT Bali Bias Putih tidak melakukan wanprestasi, sehingga tuntutan Penggugat atas kerugian immateriil dan materiil termasuk tuntutan terhadap pembatalan perjanjian berikut turunannya tidak relevan dan tidak beralasan hukum karena berdasarkan ketentuan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, apabila Tergugat / PT Bali Bias Putih ternyata tidak dapat melunasi kewajibannya terhadap uang sewa tidak berakibat perjanjian menjadi batal (vide Pasal 1 tentang Jangka Waktu Sewa dan Pasal 2 tentang Harga Sewa);

10. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 25 dan 26 karena dalam hal ini Tergugat / PT Bali Bias Putih tidak pernah bermaksud untuk menghindari, justru pada tahun 2019 Tergugat / PT Bali Bias Putih telah melakukan beberapa kali kegiatan di lokasi kawasan proyek tersebut termasuk telah melakukan beberapa kali pertemuan dengan masyarakat dan/atau dengan tokoh masyarakat yang terdampak dengan kawasan proyek Tergugat / PT Bali Bias Putih tersebut

halaman 19 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



dan terakhir pertemuan dilakukan di Candi Dasa yang diadakan sekitar pertengahan Desember 2019 dan untuk pertemuan dan kegiatan-kegiatan lainnya yang sebelumnya telah direncanakan menjadi terhenti sebagai akibat dari adanya pandemi/wabah Covid 19;

11. Bahwa Tergugat / PT Bali Bias Putih menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, serta membebankan kepada Penggugat untuk membuktikannya dalam persidangan;

Berdasarkan alasan-alasan yang Tergugat / PT Bali Bias Putih uraian di atas, maka cukup beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan di tolak seluruhnya dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa dalil-dalil Eksepsi dan dalil-dalil jawaban Dalam Konvensi di atas diambil alih kembali dan merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil yang dikemukakan **Dalam Rekonvensi ini**;

2. Bahwa Antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih dengan Para Pemilik tanah dalam hal ini di wakili oleh I Wayan Mas Suyasa, SH selaku Ketua/Kelihan Desa Adat Bugbug telah sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dibuat dihadapan Ida Bagus Mantara, SH Notaris / PPAT di Amlapura yaitu sebagai berikut:

- a) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 tertanggal 22-02-2010;
- b) Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik No. 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207 dan 210 tertanggal 22-02-2010;
- c) Akta Kuasa No. 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, dan 211, tertanggal 22-02-2010;

3. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih dengan Para Pemilik Tanah dalam hal ini di wakili oleh I Wayan Mas Suyasa, SH selaku Ketua/Kelihan Desa Adat Bugbug, Para Pihak sepakat untuk menitipkan asli sertifikat obyek sewa kepada Ida Bagus Mantara, SH. Notaris/PPAT di Amlapura sebagaipemenuhan persyaratan untuk memproses pemberian Hak Guna Bangunan untuk menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih sebagaimana dimaksud dalam:

halaman 20 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik No. 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207 dan 210 tertanggal 22-02-2010;
- Akta Kuasa No. 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, dan 211, tertanggal 22-02-2010;

4. Bahwa selama masa sewa yang telah berlangsung ternyata Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihmendapat banyak hambatan-hambatan diantaranya yaitu:

- Bahwa dengan telah disetujuinya rencana perubahan proyek olehKepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia tersebut tentunya berdampak pada semua rencana penataan terhadap lahan yang menjadi obyek proyek PT Bali Bias Putih tersebut dan ini adalah merupakan pekerjaan besar dan tidak mudah;
- Masih adanya kesulitan dan belum adanya kesepakatan terkait dengan pembebasan lahan sebagai akibat dari adanya perubahan rencana proyek Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih;
- Lahan-lahan yang telah dibebaskan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih ternyata secara phisik ada yang memanfaatkan dan menggunakan tanpa ijin dan sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi / PT Bali Bias Putih;
- Belum adanya penyelesaian sampai saat ini mengenai permasalahan terkait dengan dikuasainya dokumen bukti hak atas beberapa bidang tanah untuk akses jalan yang telah dibebaskan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih oleh oknum warga yang di beri kepercayaan untuk mengurusnya;
- Dari sejak tahun 2010 ada sebanyak 5 (lima) perkara perdata yang dihadapi di Pengadilan Negeri Amlapura dan terhadap perkara tersebut saat ini telah diputus serta telah berkekuatan hukum tetap yang tentunya hal ini berakibat mengganggu konsentrasi manajemen Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih;
- Bahwa Busan Savings Bank sebagai penyandang dana investasi PT Bali Bias Putih mengalami permasalahan hukum dan saat ini sudah di likwidasi, sehingga berdampak pada keuangan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih;

halaman 21 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Bahwa sekitar tahun 2019 Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihmendapat informasi yang kurang menyenangkan terkait dengan telah diambilnya Sertipikat asli oleh Penggugat yang kemudian di ikuti oleh para pemilik sertipikat lainnya tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihyangmana berdasarkan kesepakatan sebelumnya telah dititipkan di kantor Notaris dalam rangka untuk proses permohonan Hak Guna Bangunan untuk selanjutnya menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih;
- Bahwa ijin lokasi yang dimohon oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihternyata belum dapat dikabulkan seluruhnya oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Karangasem, sehingga berdampak pada luas kawasan yang harus dibebaskan;
- Bahwa dengan adanya permasalahan global sebagai akibat dari adanya wabah Covid 19 yang tentunya berdampak pada semua sector kehidupan termasuk juga berdampak pada kegiatan proyek Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihdi kawasan tersebut;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihmulai tahun 2018 secara bertahap telah mampu mengatasi permasalahan yang ada sebelumnya, baik terkait dengan permasalahan internal maupun permasalahan eksternal dengan telah adanya peralihan pemegang saham dan telah adanya perubahan terkait dengan kepengurusan PT. Bali Bias Putih;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih sangat berharap agar proses permohonan Hak Guna Bangunan untuk menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putihdapat diproses secepatnya, mengingat sertipikat HGB adalah sebagai bukti Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih telah memiliki asset atas kawasan tersebut;

7. Bahwa sebagai salah satu syarat untuk dapat memproses permohonan HGB/Hak Guna Bangunan untuk menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih harus ada dan dapat menunjukkan Seritifikat asli atas obyek tanah tersebut, namun dilain pihak tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi / Tergugat

halaman 22 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Konvensi / PT Bali Bias Putih ternyata sertifikat asli atas obyek sewa tersebut telah diambil oleh Tergugat Rekonvensi yang sebelumnya berdasarkan kesepakatan telah dititipkan pada Ida Bagus Mantara,SH Notaris/PPAT di Amlapura yang nantinya akan mengurus proses permohonan HGB untuk menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih;

8. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang telah mengambil kembali Sertifikat asli atas obyek tanah sewa tersebut tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih sebagaimana telah diuraikan pada poin angka 5 diatas adalah jelas-jelas merupakan perbuatan Wanprestasi / Cidera Janji yang berakibat menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih;

9. Bahwa adapun kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi / PT Bali Bias Putih berupa nilai harga sewa yang telah dibayarkan dalam tahap pertama yang jumlah seluruhnya sebesar Rp. **Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh Sembilan ratus ribu rupiah)** dan ditambah dengan potensi nilai proyek, yang kalau dinilai dengan uang berdasarkan nilai asset yang dimiliki dan juga apabila proyek terlaksana yaitu sebesar **USD 431,769,600.00 (empat ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus enam puluh Sembilan ribu enam ratus dollar Amerika)** dengan perincian sebagai berikut:

Kategori	Ukuran Konstruksi	Jumlah
Garden Villa	25,800	50,000,000
Condotel	12,350	30,000,000
Golf Course	597,462	100,000,000
Hotel	25,063	107,000,000
Commercial Villages	3,040	11,390,000
Sports & Spa	4,168	4,168,000
Beach	1,000	700,000
Subsidiary	16,595	16,595,000
Remaining lots	559,583	111,916,600
Total	1,245,061	431,769,600

Berdasarkan alasan-alasan yangPenggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih sebagaimana telah diuraian di atas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan

halaman 23 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini untuk memutuskan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.179, 182, 185, 188, 191, 194, 197, 200, 203, 206 dan 209 tertanggal 22-02-2010, yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihadapan Ida Bagus Mantara, SH. Notaris/PPAT di Amlapura adalah sah dan mengikat para pihak;
3. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik No. 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207 dan 210 tertanggal 22-02-2010, yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihadapan Ida Bagus Mantara, SH. Notaris/PPAT di Amlapura adalah sah dan mengikat para pihak;
4. Menyatakan Hukum Akta Kuasa No. 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, dan 211, tertanggal 22-02-2010, yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihadapan Ida Bagus

halaman 24 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Mantara, SH. Notaris/PPAT di Amlapura adalah sah dan mengikat para pihak;

5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi (Cidera Janji) terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih, sehingga menimbulkan kerugian materiil pada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih yaitu: sebesar nilai harga sewa yang telah dibayarkan dalam tahap pertama yang jumlah seluruhnya sebesar Rp. Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh Sembilan ratus ribu rupiah) dan ditambah dengan USD 431,769,600.00 (empat ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus enam puluh Sembilan ribu enam ratus dollar Amerika) dengan perincian sebagai berikut ;

Kategori	Ukuran Konstruksi	Jumlah USD
Garden Villa	25,800	50,000,000
Condotel	12,350	30,000,000
Golf Course	597,462	100,000,000
Hotel	25,063	107,000,000
Commercial Villages	3,040	11,390,000
Sports & Spa	4,168	4,168,000
Beach	1,000	700,000
Subsidiary	16,595	16,595,000
Remaining lots	559,583	111,916,600
Total	1,245,061	431,769,600

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar dengan tunai dan sekaligus ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam petitem angka 5 kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih yaitu: sebesar Rp. 6.494.607.900,- (enam miliar empat ratus Sembilan puluh empat juta enam ratus tujuh Sembilan ratus ribu rupiah) dan ditambah dengan USD 431,769,600.00 (empat ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus enam puluh Sembilan ribu enam ratus dollar Amerika);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk menyerahkan kembali semua sertifikat asli atas obyek sewa untuk dititipkan kepada Ida Bagus Mantara, SH. Notaris/PPAT di Amlapura dan/atau dititipkan kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih dalam rangka untuk pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk menjadi

halaman 25 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi / PT Bali Bias Putih sebagaimana dimaksud dalam:

- Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik No. 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204, 207 dan 210 tertanggal 22-02-2010;
- Akta Kuasa No. 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, dan 211, tertanggal 22-02-2010;
- 8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, Banding dan Kasasi (*Uitvoer Bij Voorraad*) ;
- 9. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya “ *ex aquo et bono* ”

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik secara *E-Litigasi* tertanggal 27 April 2021 dan Tergugat mengajukan Duplik secara *E-Litigasi* tertanggal 4 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat tidak terdapat bantahan mengenai kewenangan mengadili, maka tidak dijatuhkan putusan sela akan tetapi persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, yang telah dibubuhi meterai yang cukup, berupa :

1. Fotocopy dari Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa dengan PT. Lupita Pusaka tertanggal 24 Juni 1990, sesuai dengan Fotocopyannya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa dengan PT. Sanggraha Bias Putih tertanggal 26 Maret 1991, sesuai dengan Fotocopyannya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Badan Koordinasi penanaman Modal (BKPM) melalui Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal, Nomor: 1375/III/PMA/2008 tertanggal 25 Agustus 2008, Perihal Persetujuan Penyertaan Modal dalam Perseroan, ditujukan kepada Direksi PT. Bali Bias Putih Jalan By Pass Ngurah Rai 447 suwung Denpasar 80221 , sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-3;

halaman 26 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) melalui Deputi Bidang Pelayanan Penanaman Modal Nomor; 1472/III/PMA/2009, tertanggal 30 Oktober 2009, Perihal Persetujuan Perubahan Rencana Proyek. Ditujukan kepada Direksi PT. Bali Bias Putih Jln By Pass Ngurah Rai 447, Suwung Denpasar 80221, sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 179 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 182 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 185 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 188 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 191 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 194 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 197 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 200 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 203 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.206 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 209 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 180 tertanggal 22/2/2010 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik No. 183 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik No. 186 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-18;

halaman 27 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



19. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik No. 189 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik No. 192 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik No. 195 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik No. 198 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-22;
23. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik No. 201 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-23;
24. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik No. 204 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-24;
25. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik No. 207 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-25;
26. Fotocopy Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik No. 210 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-26;
27. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 181 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-27;
28. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 184 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-28;
29. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 187 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-29;
30. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor.190 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-30;
31. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 193 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-31;
32. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor.196 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-32;

halaman 28 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor.199 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-33;
34. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 202 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-34;
35. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 205 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-35;
36. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 208 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-36;
37. Fotocopy Surat Kuasa Akta Nomor. 211 tertanggal 22/2/2010, sesuai dengan aslinya ,diberi tanda P-37;
38. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2298, Gambar Situasi No. 1756/1190 luas 81750 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-38;
39. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2287, Gambar Situasi No. 1050/1990 luas 32500 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-39;
40. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2536, Gambar Situasi No. 7/1992 luas 117.600 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-40;
41. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2534, Gambar Situasi No. 5/1992 luas 42450 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-41;
42. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2532, Gambar Situasi No.3/1992 luas 38.450 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-42;
43. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2533, Gambar Situasi No. 4/1992 luas 4.600 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-43;
44. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2531, Gambar Situasi No. 2/1992, luas 1850 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-44;
45. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3347, Surat Ukur No. 344/Bugbug/2009, Luas 32.340 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Desa Adat Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-45;
46. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3350, Surat Ukur No. 342/Bugbug/2009, Luas 16010 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Desa Adat Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-46;

halaman 29 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3349, Surat Ukur No. 346/Bugbug/2009, Luas 5700 M2, Pemegang Hak Pura Puseh Desa Adat Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-47;
48. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2301, Gambar Situasi No. 1754/1990, luas 16.150M2, Pemegang Hak Dwe Pura Desa Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-48;
49. Fotocopy Kuitansi Angsuran pembayaran uang sewa 30 % atas SHM No. 2301/Bugbug, luas 16.150 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-49;
50. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30 % atas SHM No. 2287/Bugbug, luas 32.500 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-50;
51. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30% atas SHM No. 2298/Bugbug, luas 81,750 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-51;
52. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30% atas SHM No. 2531/Bugbug, luas 1,850 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-52;
53. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30% atas SHM No. 2533/Bugbug, luas 4,600 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-53;
54. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30 % atas SHM No. 2532/Bugbug, luas 38.450 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-54;
55. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30 % atas SHM No. 3350/Bugbug, luas 16.010 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-55;
56. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30% atas SHM No.3349/Bugbug, luas 5,700 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-56;
57. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30 % atas SHM No. 3347/Bugbug, luas 32,340 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-57;
58. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30 % atas SHM No. 2536/Bugbug, luas 117,600 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-58;

halaman 30 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



59. Fotocopy Kuitansi Angsuran Pembayaran uang sewa 30% atas SHM No. 2534/Bugbug, luas 42.450 M2, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-59;
60. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor; 51.07.040.094.060.0072.0 luas 81.750 M2 sebesar Rp 44.105.000,- (Empat puluh empat juta seratus lima ribu rupiah), sesuai dengan fotocopyannya, diberi tanda P-60;
61. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor; 51.07.040.094.060.0071.0 luas 32.500 M2 sebesar Rp 7.877.500 (Tujuh juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sesuai dengan fotocopyannya, diberi tanda P-61;
62. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor; 51.07.040.094.060.0110.0 luas 117.600 M2 sebesar Rp 63.464.000,- (Enam puluh tiga juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah), sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-62;
63. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor: 51.07.040.094.060.0103.0 luas 42.450 M2 sebesar Rp 22.883.000,- (Dua puluh dua juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah), sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-63;
64. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor; 51.07.040.094.060.0111.0 sebesar Rp. 20.723.000,- (Dua puluh juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu rupiah), sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-64;
65. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor: 51.07.040.094.060.0101.0 sebesar Rp 1.097.800,- (satu juta sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah), sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-65;
66. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor: 51.07.040.094.060.0104.0 sebesar Rp 3.892.300,- (Tiga juta delapan ratus sembilan puluh dua tiga ratus rupiah), sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda P-66;
67. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor; 51.07.040.094.060.0105.0 sebesar Rp.1.365.100,- (Satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu seratus rupiah), sesuai dengan fotocopyannya, diberi tanda P-67;
68. Fotocopy PBB yang belum dibayar atas nama wajib pajak Pura Puseh Bugbug Nomor: 51.07.040.094.060.0063.0 sebesar Rp. 3.904.450,-

halaman 31 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



(Tiga juta sembilan ratus empat ribu empat ratus lima puluh rupiah), sesuai dengan fotocopyannya, diberi tanda P-68;

69. Fotocopy Surat Somasi I tertanggal 23 Nopember 2020 Kepada Kuk Bong YI Direktur Utama PT. Bali Bias Putih alamat Jln By Pass Ngurah Rai No 477 Denpasar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-69;

70. Fotocopy Surat Somasi II tertanggal 30 Nopember 2020 kepada Kuk Bong Yi Direktur Utama PT. Bali Bias Putih alamat Jln By Pass Ngurah Rai No. 477 Denpasar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-70;

71. Fotocopy Gagal antar/Surat kembali dari kantor pos, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-71;

72. Fotocopy Gagal antar/Surat kembali dari kantor Pos, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-72;

73. Fotocopy Undangan Rapat Prajuru Desa Adat Bugbug dan Susunan Acara Rapat tertanggal 14 Oktober 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-73;

74. Fotocopy Surat desa adat Bugbug Nomor; 71/DAB/III/2021, Perihal permohonan Data an PT.BBP ditujukan kepada Yth. Bapak kepala BKPM RI cq. Kepala Pusat data dan Informasi, tertanggal 5 Maret 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-74;

75. Fotocopy Surat Badan Koordinasi Penanaman modal Nomor; 85/B.4/A.9/2021 perihal data PT. Bali Bias Putih tertanggal 20 April 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-75;

76. Fotocopy Surat Keputusan Majelis Desa Adat (MDA) Provinsi Bali Nomor: 477/SK-K/MDA-PBali/II/2021 tentang Penetapan dan Pengakuan Prajuru Desa adat Bugbug kecamatan karangasem kabupaten karangasem provinsi Bali masa bakti 2020-2025 tertanggal 4 Februari 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-76;

77. Fotocopy surat PPT. Bali Bias Putih nomor; 014/BBP/V/21 tertanggal 10 Mei 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-77;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan 4 (empat) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang saksi Ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1. I KETUT BAGUS ADI SAPUTRA ;

halaman 32 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan dengan adanya sewa menyewa tanah milik desa adat dengan PT.Bali Bias Putih;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Wakil Kelian Desa Adat Bugbug untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dari tanggal 20 September 2020 dan berakhir pada tahun 2025;
- Bahwa saksi mengetahui Direktur PT.Bali Bias Putih yang bernama KUK BONG YI yang kebangsaan Korea dan saksi saat ini sebagai Prajuru Desa adat yaitu sebagai wakil kelian desa adat atau Baga Pahriyangan;
- Bahwa saksi mengetahui sewa menyewa tersebut awalnya yang menyewa adalah PT. LUPITA PUSAKA transaksi dengan Prajuru Desa adat yang telah menandatangani suatu Perjanjian Sewa Menyewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun mulai pada tanggal 25-07-1990 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 24-07-2020, untuk luas tanah kurang lebih 46,8610 Ha. Kedua dengan PT. SANGGRAHA BIAS PUTIH untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun dimulai pada tanggal 26-03-1991 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021. Secara efektif Akta pengalihan, yaitu pada tanggal 18-07-2008, Desa adat mengalihkan kepada “ PT. BALI BIAS PUTIH “ menggantikan kedudukan Perseroan terbatas PT Sanggraha PT. Bias Putih dan Perseroan Terbatas PT.Lupita Pusaka, dalam segala hal sebagai penyewa yang dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021.
- Bahwa proses perjanjian sewa tanah tersebut dibuat di dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, Sarjana Hukum. berkedudukan di Kabupaten Karangasem, tertanggal 22-02-2010.
- Bahwa luas keseluruhan tanah yang disewakan kepada PT.Bali Bias Putih adalah 389.400 M2;
- Bahwa sepengetahuan saksi jumlah sertifikat Tanah yang terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah yaitu 10 (sepuluh) bidang tanah milik Druwe Pura Puseh, Desa Adat Bugbug, Luas keseluruhan 373.250 M2 dan 1 (satu) bidang tanah milik Druwe Pura Desa, Desa Adat Bugbug.
- Bahwa kesepakatan Desa Bugbug dengan PT.Bali Bias Putih terkait dengan uang sewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per hektar, karenanya total uang sewa untuk 11 (sebelas) bidang tanah dengan 11 (sebelas) akta perjanjian, luas keseluruhan 389.400 M2.

halaman 33 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang melakukan kontrak/menyewa Tergugat adalah KUK BONG YI sebagai Direktur Utama dan I Wayan Mas Suyasa,SH. Selaku Klian Desa Adat Bugbug.
- Bahwa saksi ikut terlibat tahun 2010;
- Bahwa Tujuan Desa Adat menyewakan tanah desa adat Bugbug adalah karena Desa adat Bugbug memiliki uang, memberikan prioritas pekerjaan terhadap masyarakat, sehingga masyarakat tidak perlu mencari pekerjaan jauh-jauh;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sudah ada kesepakatan mengenai pembayaran antara lain:
 - Pembayaran angsuran pertama sebesar 30 % dari total uang sewa dibayar pada saat ditandatangani Perjanjian sewa menyewa, Perjanjian Pendahuluan Pemberian HGB;
 - Pembayaran angsuran kedua dari uang sewa sebesar 40 % dari keseluruhan uang sewa dan akan dilakukan pembayaran 6 (enam) bulan setelah terbitnya Sertifikat HGB atas nama Tergugat;
 - Pembayaran angsuran ketiga sebesar 30 % akan dilakukan pembayaran 1 (satu) tahun setelah tanggal sertifikat HGB diterbitkan oleh pihak yang berwenang;
- Bahwa sampai saat sekarang belum pernah ada aktifitas apapun yang dilakukan oleh Tergugat selaku Investor;
- Bahwa mengenai nilai PBB yang belum dibayarkan oleh Tergugat saksi tidak mengetahuinya saksi hanya melihat dari petugas Kabupaten Karangasem membawa tunggakan kitir/tunggakan Pajak ke Desa Bugbug dari sejak tahun 2010 sampai dengan 2020.
- Bahwa saksi ikut menerima petugas BKPM sekitar bulan April 2020 dan juga perwakilan dari Denpasar untuk melihat lokasi tanah yang disewa oleh Tergugat dan yang dilihat ke lokasi tanah yang disewa tersebut belum ada kegiatan pembangunan satu pun;
- Bahwa di dalam perjanjian tersebut ada diperjanjikan mengenai pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) dan ada kwitansi pembayaran seolah-olah lunas padahal baru dibayarkan 30 % saja;
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa tersebut ada opsi perpanjangan di tahun 2020 ada 3 (tiga) kali opsi yaitu 60 tahun, 20 tahun dan 20 tahun;

halaman 34 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tujuan Tergugat menyewa adalah untuk tempat Pengembangan ombyek Pariwisata, membuat hotel bintang lima, membuka lapangan Golf dan Tempat pacuan kuda;
 - Bahwa karena sudah tiga tahun tidak ada bangunan, menjadi pertanyaan, masyarakat Desa Bugbug bertanya tanya, sehingga dari Prajuru Desa Adat Desa Bugbug bersurat kepada Tergugat, namun surat tersebut dikembalikan oleh Pos, karena alamat Tergugat sudah tidak ada kantor sesuai didalam surat perjanjian;
 - Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembangunan adalah Masyarakat Desa Adat Bugbug hilang harapan untuk mendapat pekerjaan, Dimata Pemerintah Karangasem sangat memalukan karena dengan Pajak Bumi dan Bangunan sampai sekarang belum dibayar dengan nilai sangat besar;
 - Bahwa sudah pernah dilakukan pembayaran atas sewa tanah desa adat Bugbug tersebut dan sudah pernah yang diterima oleh Klian Desa adat sebelum Penggugat bernama I Wayan Mas Suyasa namun besarnya saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa sudah ada perjanjian pendahuluan untuk persiapan HGB namun HGB belum jadi hingga saat ini;
 - Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan belum dibayarkan oleh pihak Tergugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2020;
 - Bahwa sebagai Wakil Kelian Desa Adat Bugbug sudah pernah dilakukan rapat antara Prajuru desa adat Bugbug dengan Tergugat dan yang dibahas adalah Pembangunan objek Pariwisata seperti Lapangan Golf, pacuan kuda dan bangunan hotel;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak ada komunikasi setelah tahun kelima perjanjian ini dibuat dan Penggugat sudah pernah bersurat kepada Tergugat namun surat dikembalikan kepada pos karena alamatnya salah;
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik Desa Adat Bugbug sudah diambil kembali pada Notaris PPAT Ida Bagus Mantara, SH;
 - Bahwa kantor Tergugat tidak ada di dalam sewa menyewa tersebut;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2. I NENGAH SIRNU:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan dengan adanya sewa menyewa tanah milik desa adat dengan PT.Bali Bias Putih;

halaman 35 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



- Bahwa saksi sebagai Prajuru Desa adat status Baga Palemahan yang bertugas menerima hasil-hasil tanah dan membayar pajak-pajak sampai terjadi tunggakan dan menyertifikasikan tanah milik desa adat;
- Bahwa saksi mengetahui Direktur PT.Bali Bias Putih yang bernama KUK BONG YI yang kebangsaan Korea
- Bahwa saksi mengetahui sewa menyewa tersebut awalnya yang menyewa adalah PT. LUPITA PUSAKA transaksi dengan Prajuru Desa adat yang telah menandatangani suatu Perjanjian Sewa Menyewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun mulai pada tanggal 25-07-1990 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 24-07-2020, untuk luas tanah kurang lebih 46,8610 Ha. Kedua dengan PT. SANGGRAHA BIAS PUTIH untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun dimulai pada tanggal 26-03-1991 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021. Secara efektif Akta pengalihan, yaitu pada tanggal 18-07-2008, Desa adat mengalihkan kepada “ PT. BALI BIAS PUTIH “ menggantikan kedudukan Perseroan terbatas PT Sanggraha PT. Bias Putih dan Perseroan Terbatas PT.Lupita Pusaka, dalam segala hal sebagai penyewa yang dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021.
- Bahwa proses perjanjian sewa tanah tersebut dibuat di hadapan Notaris Ida Bagus Mantara, Sarjana Hukum. berkedudukan di Kabupaten Karangasem, tertanggal 22-02-2010.
- Bahwa luas keseluruhan tanah yang disewakan kepada PT.Bali Bias Putih adalah 389.400 M2;
- Bahwa sepengetahuan saksi jumlah sertifikat Tanah yang terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah yaitu 10 (sepuluh) bidang tanah milik Druwe Pura Puseh, Desa Adat Bugbug, Luas keseluruhan 373.250 M2 dan 1 (satu) bidang tanah milik Druwe Pura Desa, Desa Adat Bugbug.
- Bahwa kesepakatan Desa Bugbug dengan PT.Bali Bias Putih terkait dengan uang sewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per hektar, karenanya total uang sewa untuk 11 (sebelas) bidang tanah dengan 11 (sebelas) akta perjanjian, luas keseluruhan 389.400 M2.
- Bahwa yang melakukan kontrak/menyewa Tergugat adalah KUK BONG YI sebagai Direktur Utama dan I Wayan Mas Suyasa,SH. Selaku Klian Desa Adat Bugbug.
- Bahwa saksi ikut terlibat tahun 2010;

halaman 36 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Bahwa Tujuan Desa Adat menyewakan tanah desa adat Bugbug adalah karena Desa adat Bugbug memiliki uang, memberikan prioritas pekerjaan terhadap masyarakat, sehingga masyarakat tidak perlu mencari pekerjaan jauh-jauh;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sudah ada kesepakatan mengenai pembayaran antara lain:
 - Pembayaran angsuran pertama sebesar 30 % dari total uang sewa dibayar pada saat ditandatangani Perjanjian sewa menyewa, Perjanjian Pendahuluan Pemberian HGB;
 - Pembayaran angsuran kedua dari uang sewa sebesar 40 % dari keseluruhan uang sewa dan akan dilakukan pembayaran 6 (enam) bulan setelah terbitnya Sertifikat HGB atas nama Tergugat;
 - Pembayaran angsuran ketiga sebesar 30 % akan dilakukan pembayaran 1 (satu) tahun setelah tanggal sertifikat HGB diterbitkan oleh pihak yang berwenang;
- Bahwa sampai saat sekarang belum pernah ada aktifitas apapun yang dilakukan oleh Tergugat selaku Investor;
- Bahwa mengenai nilai PBB yang belum dibayarkan oleh Tergugat saksi tidak mengetahuinya saksi hanya melihat dari petugas Kabupaten Karangasem membawa tunggakan kitir/tunggakan Pajak ke Desa Bugbug dari sejak tahun 2010 sampai dengan 2020.
- Bahwa saksi ikut menerima petugas BKPM sekitar bulan April 2020 dan juga perwakilan dari Denpasar untuk melihat lokasi tanah yang disewa oleh Tergugat dan yang dilihat ke lokasi tanah yang disewa tersebut belum ada kegiatan pembangunan satu pun;
- Bahwa di dalam perjanjian tersebut ada diperjanjikan mengenai pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) dan ada kwitansi pembayaran seolah-olah lunas padahal baru dibayarkan 30 % saja;
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa tersebut ada opsi perpanjangan di tahun 2020 ada 3 (tiga) kali opsi yaitu 60 tahun, 20 tahun dan 20 tahun;
- Bahwa tujuan Tergugat menyewa adalah untuk tempat Pengembangan ombyek Pariwisata, membuat hotel bintang lima, membuka lapangan Golf dan Tempat pacuan kuda;
- Bahwa karena sudah tiga tahun tidak ada bangunan, menjadi pertanyaan, masyarakat Desa Bugbug bertanya tanya, sehingga dari Prajuru Desa Adat Desa Bugbug bersurat kepada Tergugat, namun surat

halaman 37 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



tersebut dikembalikan oleh Pos, karena alamat Tergugat sudah tidak ada kantor sesuai didalam surat perjanjian;

- Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembangunan adalah Masyarakat Desa Adat Bugbug hilang harapan untuk mendapat pekerjaan, Dimata Pemerintah Karangasem sangat memalukan karena dengan Pajak Bumi dan Bangunan sampai sekarang belum dibayar dengan nilai sangat besar;

- Bahwa sudah pernah dilakukan pembayaran atas sewa tanah desa adat Bugbug tersebut dan sudah pernah yang diterima oleh Klian Desa adat sebelum Penggugat bernama I Wayan Mas Suyasa namun besarnya saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa sudah ada perjanjian pendahuluan untuk persiapan HGB namun HGB belum jadi hingga saat ini;

- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan belum dibayarkan oleh pihak Tergugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2020;

- Bahwa Prajuru desa adat Bugbug sudah pernah dilakukan rapat antara Prajuru desa adat Bugbug dengan Tergugat dan yang dibahas adalah Pembangunan objek Pariwisata seperti Lapangan Golf, pacuan kuda dan bangunan hotel;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak ada komunikasi setelah tahun kelima perjanjian ini dibuat dan Penggugat sudah pernah bersurat kepada Tergugat namun surat dikembalikan kepada pos karena alamatnya salah;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Desa Adat Bugbug sudah diambil kembali pada Notaris PPAT Ida Bagus Mantara, SH;

- Bahwa kantor Tergugat tidak ada di dalam sewa menyewa tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 3. Drs. I NYOMAN PUTU ASTAWA:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan dengan adanya sewa menyewa tanah milik desa adat dengan PT.Bali Bias Putih;

- Bahwa saksi kenal dengan Direktur PT.Bali Bias Putih yang bernama KUK BONG YI kebangsaan korea;

- Bahwa saksi sebagai Prajuru Desa adat status sebagai Penasihat Prajuru Desa Adat dan juga sebagai salah satu pemilik tanah di Desa adat Bugbug yang ikut disewkan kepada Tergugat;

halaman 38 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terjadi sewa menyewa tanah Desa adat Bugbug dengan Tergugat pada tahun 2010 dan sebelumnya sudah ada perjanjian sewa menyewa yang saya kenal dengan PT. LUPITA PUSAKA melakukan transaksi dengan Prajuru Desa adat yang telah menandatangani suatu Perjanjian Sewa Menyewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun mulai pada tanggal 25-07-1990 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 24-07-2020, untuk luas tanah kurang lebih 46,8610 Ha. Kedua dengan PT. SANGGRAHA BIAS PUTIH untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun dimulai pada tanggal 26-03-1991 dan dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021. Secara efektif Akta pengalihan, yaitu pada tanggal 18-07-2008, Desa adat mengalihkan kepada " PT. BALI BIAS PUTIH " menggantikan kedudukan Perseroan terbatas PT Sanggraha PT. Bias Putih dan Perseroan Terbatas PT.Lupita Pusaka dalam segala hal sebagai penyewa yang dijadwalkan akan berakhir pada tanggal 25-03-2021.
- Bahwa proses terjadinya sewa menyewa tanah desa adat Bugbug tersebut secara detail saksi tidak mengetahuinya hanya secara administratif dibuat dihadapan Notaris Ida Bagus Mantara, Sarjana Hukum. berkedudukan di Kabupaten Karangasem, tertanggal 22-02-2010;
- Bahwa Bahwa luas keseluruhan tanah yang disewakan kepada PT.Bali Bias Putih adalah 389.400 M2;
- Bahwa sepengetahuan saksi jumlah sertifikat Tanah yang terdiri dari 11 (sebelas) bidang tanah yaitu 10 (sepuluh) bidang tanah milik Druwe Pura Puseh, Desa Adat Bugbug, Luas keseluruhan 373.250 M2 dan 1 (satu) bidang tanah milik Druwe Pura Desa, Desa Adat Bugbug.
- Bahwa kesepakatan Desa Bugbug dengan PT.Bali Bias Putih terkait dengan uang sewa untuk masa sewa 30 (tiga puluh) tahun Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per hektar, karenanya total uang sewa untuk 11 (sebelas) bidang tanah dengan 11 (sebelas) akta perjanjian, luas keseluruhan 389.400 M2;.
- Bahwa yang melakukan kontrak/menyewa Tergugat adalah KUK BONG YI sebagai Direktur Utama dan I Wayan Mas Suyasa,SH. Selaku Klian Desa Adat Bugbug.
- Bahwa saksi ikut terlibat tahun 2010;
- Bahwa saksi selaku pemilik salah satu tanah Hak Milik di desa Bugbug tertarik dalam menyewakan tanah Desa adat Bugbug karena secara tiba tiba ada datang Investor di desa saya dan memberikan uang sebesar 1.000.000.000. (satu miliar Rupiah) secara Cuma - Cuma kepada desa

halaman 39 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



kami. Berarti sudah ada tanda - tanda keseriusan dalam sewa menyewa , kemudian Investor itu memberikan prioritas pekerjaan terhadap masyarakat, sehingga masyarakat tidak perlu mencari pekerjaan jauh – jauh. Saya melihat nilai sewa waktu itu tidak terlalu murah ;

- Bahwa Dalam perjanjian sudah sepakat antara Tergugat kepada Desa Adat antara lain:

- Pembayaran angsuran pertama sebesar 30 % dari total uang sewa dibayar pada saat ditandatangani Perjanjian sewa menyewa, Perjanjian Pendahuluan Pemberian HGB .
- Pembayaran angsuran kedua dari uang sewa sebesar 40 % dari keseluruhan uang sewa dan akan dilakukan pembayaran 6 (enam) bulan setelah terbitnya Sertifikat HGB atas nama Tergugat.
- Pembayaran angsuran ketiga sebesar 30 % akan dilakukan pembayaran 1 (satu) tahun setelah tanggal sertifikat HGB diterbitkan oleh pihak yang berwenang.

- Bahwa sampai saat sekarang belum pernah ada aktifitas apapun yang dilakukan oleh Tergugat selaku Investor;

- Bahwa mengenai nilai PBB yang belum dibayarkan oleh Tergugat saksi tidak mengetahuinya saksi hanya melihat dari petugas Kabupaten Karangasem membawa tunggakan kitir/tunggakan Pajak ke Desa Bugbug dari sejak tahun 2010 sampai dengan 2020.

- Bahwa saksi ikut menerima petugas BKPM sekitar bulan April 2020 dan juga perwakilan dari Denpasar untuk melihat lokasi tanah yang disewa oleh Tergugat dan yang dilihat ke lokasi tanah yang disewa tersebut belum ada kegiatan pembangunan satu pun;

- Bahwa di dalam perjanjian tersebut ada diperjanjikan mengenai pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) dan ada kwitansi pembayaran seolah-olah lunas padahal baru dibayarkan 30 % saja;

- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa tersebut ada opsi perpanjangan di tahun 2020 ada 3 (tiga) kali opsi yaitu 60 tahun, 20 tahun dan 20 tahun;

- Bahwa tujuan Tergugat menyewa adalah untuk tempat Pengembangan ombyek Pariwisata, membuat hotel bintang lima, membuka lapangan Golf dan Tempat pacuan kuda;

- Bahwa karena sudah tiga tahun tidak ada bangunan, menjadi pertanyaan, masyarakat Desa Bugbug bertanya tanya, sehingga dari

halaman 40 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Prajuru Desa Adat Desa Bugbug bersurat kepada Tergugat, namun surat tersebut dikembalikan oleh Pos, karena alamat Tergugat sudah tidak ada kantor sesuai didalam surat perjanjian;

- Bahwa akibat dari tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembangunan terhadap objek sewa menyewa adalah Masyarakat Desa Adat Bugbug hilang harapan untuk mendapat pekerjaan, Dimata Pemerintah Karangasem sangat memalukan karena dengan Pajak Bumi dan Bangunan sampai sekarang belum dibayar dengan nilai sangat besar;
- Bahwa sudah pernah dilakukan pembayaran atas sewa tanah desa adat Bugbug tersebut dan sudah pernah yang diterima oleh Klian Desa adat sebelum Penggugat bernama I Wayan Mas Suyasa namun besarnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sudah ada perjanjian pendahuluan untuk persiapan HGB namun HGB belum jadi hingga saat ini;
- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan belum dibayarkan oleh pihak Tergugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa Prajuru desa adat Bugbug sudah pernah dilakukan rapat antara Prajuru desa adat Bugbug dengan Tergugat dan yang dibahas adalah Pembangunan objek Pariwisata seperti Lapangan Golf, pacuan kuda dan bangunan hotel;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak ada komunikasi setelah tahun kelima perjanjian ini dibuat dan Penggugat sudah pernah bersurat kepada Tergugat namun surat dikembalikan kepada pos karena alamatnya salah;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Desa Adat Bugbug sudah diambil kembali pada Notaris PPAT Ida Bagus Mantara, SH;
- Bahwa semua tanah yang disewa itu merupakan kawasan pariwisata atau jalur hijau;
- Bahwa semua sertifikat tersebut sudah diambil pada Notaris PPAT Ida Bagus Mantara, SH;
- Bahwa ada satu akta sewa menyewa saja yang saksi tanda tangani;
- Bahwa dana yang diterima oleh desa adat dari pembayaran 30 % uang sewa saksi tidak mengetahuinya karena dana tersebut memang diserahkan kepada Desa baru desa menyerahkan kepada pengurus ke prajuru desa adat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 4. I GEDE KUSUMA :

halaman 41 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan dengan adanya sewa menyewa tanah milik desa adat dengan PT.Bali Bias Putih;
 - Bahwa saksi menerangkan sabagai salah satu pihak pemilik tanah pribadi yang tanah disewa oleh Tergugat dan saksi juga sebagai Kerta Desa dan mempunyai tugas menyelesaikan permasalahan yang ada di Desa adat Bugbug;
 - Bahwa saksi kenal dengan KUK BONG YI kebangsaan Korea sebagai Direktur PT.Bali Bias Putih;
 - Bahwa tanah yang disewakan saksi sudah menerima uang pembayaran 30% dari nilai kontrak;
 - Bahwa kontrak sewa tanah tersebut sudah pernah diperpanjang dari tanggal 4 Juli 2020 sampai tahun 2025;
 - Bahwa saksi pernah didatangi petugas perpajakan terkait belum dibayarkan tunggakan pajak namun hal tersebut merupakan tanggung jawab investor;
 - Bahwa diatas tanah yang saksi sewakan kepda investor belum ada bangunan satu pun dan luas tanahnya sekitar 15 Ha;
 - Bahwa lebih detail isi perjanjian sewa menyewa tersebut saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa dalam sertifikat tersebut belum dibuatkan HBG sama sekali;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan seorang Ahli yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi Ahli. Dr. MADE GDE SUBHA KARMA RESEN, SH.,MKn.:

- Bahwa saksi Ahli menjelaskan yang dimaksud dengan perjanjian adalah ada dua arti atau makna yaitu:
 - Perjanjian dalam arti luas, adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak, misalnya perjanjian tidak bernama atau perjanjian jenis baru.
 - Perjanjian dalam arti sempit, adalah hubungan-hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan seperti yang dimaksud dalam Buku III KUHPerdara;

halaman 42 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Bahwa syarat syarat perjanjian itu yang mana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.

b. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

- Mengenai kecakapan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang cakap melakukan perbuatan hukum kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni;

1. Orang yang belum dewasa.

- Bahwa Mengenai kedewasaan Undang-undang menentukan sebagai berikut:

- Menurut Pasal 330 KUH Perdata: Kecakapan diukur bila para pihak yang membuat perjanjian telah berumur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya.

- Menurut Pasal 7 Undang-undang No.1 tahun 1974 tertanggal 2 Januari 1974 tentang Undang-Undang Perkawinan ("Undang-undang Perkawinan"): Kecakapan bagi pria adalah bila telah mencapai umur 19 tahun, sedangkan bagi wanita apabila telah mencapai umur 16 tahun.

2. Mereka yang berada di bawah pengampunan.

- Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang (dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).

- Semua orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Mengenai suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.

d. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban. Syarat No.1 dan No.2 disebut

halaman 43 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



dengan Syarat Subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat No.3 dan No.4 disebut Syarat Obyektif, karena mengenai obyek dari suatu perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.

- Bahwa perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) ada dua, yakni: itikad baik dalam pengertian **bersifat objektif**, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B. 2) Itikad baik dalam pengertian **bersifat subjektif**, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, Si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (berpenampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

- Bahwa Kebebasan berkontrak (freedom of contract) Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun isinya, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (pasal 1337 dan 1338 KUH Perdata). Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas pancaran dari hak asasi manusia. Dalam perkembangannya hal ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relative (kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab). Asas inilah yang menyebabkan hukum perjanjian bersifat terbuka. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian sebagian besar (karena pasal 1320 KUH Perdata bersifat memaksa) dinamakan hukum pelengkap karena para pihak boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian namun bila mereka tidak mengatur sendiri sesuatu soal maka mereka (para pihak) mengenai soal itu tunduk pada undang-undang dalam hal ini Buku III KUH Perdata. Jika dipahami secara saksama maka asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak :

halaman 44 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan keempat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

- Bahwa sebagai contoh Ada PT menyewa tanah, dalam perjanjian kontrak dibayarkan 30 % setelah ada HGB sewa itu dibayarkan 40 %, setelah 9 tahun yang mengontrak tanah ini tidak melakukan kewajibannya, apakah hal ini dapat diajukan sebagai perbuatan hukum wanprestasi Suatu perjanjian sudah memiliki kekuatan mengikat. Meskipun demikian, perlu diperhatikan bahwa terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian, yaitu dalam perjanjian riil dan perjanjian formil yang mensyaratkan adanya penyerahan atau memenuhi bentuk tertentu yang disyaratkan oleh undang-undang.

- Bahwa Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati Substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Hukum Perjanjian di Indonesia. boleh melakukan intervensi terhadap Substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

- Bahwa Misalkan, terdapat perjanjian sewa sebidang tanah dan pembayaran sewa dengan termin atau bertahap.

1. Misalkan Pembayaran pertama 30% pada saat tanda tangan perjanjian sewa, pemberian HGB.
2. Misalkan Pembayaran ke 2 sebesar 40%, dilakukan 6 Bulan setelah terbit sertifikat HGB

halaman 45 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



3. Misalkan Pembayaran ke 3 sebesar 30%, dan akan dibayarkan dalam jangka 1 tahun setelah sertifikat HGB terbit. Bahwa setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, syarat objektif dan subjektif. Dan dibuatnya suatu perjanjian tersebut harus dengan substansi yang memang dapat dilakukan, atau dengan causa yang sesungguhnya tidak terdapat motivasi-motivasi lain. Pemberian termin-termin kewajiban di dalam suatu perjanjian menunjukkan bahwa, ada tahapan-tahapan yang sudah direncanakan sebelumnya dan tahapan-tahapan tersebut sudah mendasarkan pada eksplorasi, atau proses perencanaan yang matang.

- Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tidak terlepas dari aturan-aturan hukum yang lain, meskipun tidak dituliskan secara letterlijk dalam suatu akta. Artinya sudah sepatutnya aturan-aturan hukum yang lain tersebut ditaati.
- Bahwa sampai saat ini katakanlah (misalnya) sudah 8 tahun, pembayaran termin ke 2 dan ke 3 belum dibayar, PBB belum dibayar, bahkan katakanlah PT Maju Tak Gentar, yang ada unsur penanaman modal asing ini sudah berganti kepengurusan.
- Bahwa menurut ahli Itikad baik memiliki fungsi menambah (aanvullende werking van de geode trouw) yaitu menambah isinya suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan sebagai hukum pelengkap. Itikad baik juga memiliki fungsi membatasi dan meniadakan yaitu pembatasan perjanjian dalam kasus kasus dalam mana pelaksanaan menurut kata-kata betul-betul tidak dapat diterima karena tidak adil. Fungsi membatasi dari itikad baik merupakan pengecualian dari asas pacta sunt servanda.
- Bahwa mencermati contoh kasus diatas terkait dengan adanya pembayaran termin kedua dari kewajiban yang harus dilaksanakan, disana ada kata Hak Guna Bangunan. Sehingga untuk tercapainya prestasi tentu saja syarat-syarat untuk pengurusan HGB tersebut terpenuhi, misalnya pajak dll. Terdapat Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 37/SK/2004 tentang Pedoman Dan Tatacara Permohonan Penanaman Modal Yang didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing, Pada Pasal 3 menunjukan adanya suatu syarat khusus bagi penanamaan modal bahwa, Surat

halaman 46 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Persetujuan Penanaman Modal akan batal demi hukum apabila dalam jangka waktu 3 tahun....tidak ada realisasi proyek dalam bentuk kegiatan yang nyata, baik dalam bentuk administrasi ataupun dalam bentuk fisik. penanaman modal tersebut sudah secara otomatis oleh keputusan tersebut batal demi hukum. Sehingga kemungkinan pemenuhan prestasi ke dua tidak dapat dipenuhi oleh pihak Tergugat. Sehingga tindakan hukum tergugatlah yang menimbulkan terjadinya wanprestasi.

- Bahwa sebagai contoh ada PT yang merupakan Badan Hukum (Penanaman Modal asing), melakukan perbuatan hukum perdata dengan katakanlah Si Budi, apakah kemudian PT PMA tersebut, hanya terikat dengan kesepakatan yang dibuat oleh PT dengan Si Budi saja dan menurut pendapat Ahli terkait dengan Objek yang diperjanjikan tadi (yang mana merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian) katakanlah bidang tanah yang disewa oleh PT PMA dalam jangka waktu 30 Tahun, terdapat hukum lain yang harus dihormati dan diindahkan oleh PT PMA tersebut tidak hanya terikat dengan kesepakatana saja namun juga terikat dengan Hukum Pertanahan, UU PT, Aturan hukum terkait dengan Penanaman Modal, Aturan terkait dengan perpajakan. uu ketenaga kerjaan, uu Keimigrasian.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Ahli tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dilain pihak untuk membuktikan dalilnya, Tergugat mengajukan bukti surat, yang telah dibubuhi meterai yang cukup, berupa:

1. Fotocopy Akta Pendirian PT Bali Bias Putih No. 01 tanggal 01 Maret 2008 dibuat dihadapan Wayan Nuaja, SH Notaris/PPAT di Denpasar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Akta Perubahan No. 26 tertanggal 25 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Wayan Nuaja, SH notaris di Denpasar, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No: AHU-17691.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 09 April 2008, sesuai dengan Fotocopy dari Printoutnya, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor: 24 tertanggal 27 Agustus 2008 dibuat di hadapan Notaris Ketut Wirata, SH Notaris di kabupaten Badung, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-4;

halaman 47 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0091522.AH.01.09 Tahun 2008 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bali Bias Putih, tanggal 25 September 2008, sesuai dengan Fotocopy dari Prinoutnya, diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat an. PT. Bali Bias Putih nomor. 30 tertanggal 17 Februari 2009, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia No. AHU-1704.AH.01.02. Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tanggal 01 Mei 2009, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang saham Luar Biasa PT Bali Bias Putih nomor; 106 tanggal 29 Agustus 2011, sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia perihal; Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Bali Bias Putih No. AHU-AH.01.10.31744 tertanggal 04-10-2011, sesuai dengan Fotocopy Printoutnya, diberi tanda T-9 ;
10. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bali Bias Putih No. 54 tertanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Hartono, SH. Notaris di Kabupaten Badung, sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda T-10;
11. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor; 58 tertanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan I Made Widiada, SH Notaris di Denpasar, sesuai dengan aslinya diberi tanda T-11;
12. Fotocopy Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03.0234236 perihal; Penerimaan Pemberitahuan Perubahan data perseroan PT. Bali Bias Putih tertanggal 21-08-2018, sesuai dengan Fotocopy Printoutnya, diberi tanda bukti T-12 ;
13. Fotocopy Surat Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor: 1375/III/PMA/2008 perihal; Persetujuan penyertaan dalam modal perseroan tertanggal 25 Agustus 2008, sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda bukti T-13 ;
14. Fotocopy Surat Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 1472/III/PMA/2009 perihal: Persetujuan Perubahan Rencana Proyek

halaman 48 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Oktober 2009, sesuai dengan Fotocopyannya diberi tanda bukti T-14 ;

15. Fotocopy Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); 02.788.546.6.904000 atas nama PT.Bali Bias Putih Alamat Desa Bugbug Karangasem, sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T-15 ;

16. Fotocopy Surat Izin Bupati Karangasem Nomor: 503/30/76/KPPT Tentang Pemberian Surat Izin Tempat Usaha (SITU) tertanggal 01 Oktober 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-16 ;

17. Fotocopy Surat dari Gubernur Bali Nomor; 556/4112/Ekang perihal: Permohonan Rekomendasi tanggal 12 Juli 2010 , sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda bukti T-17 ;

18. Fotocopy Keputusan Gubernur Bali Nomor: 1013/04-B/HK/2010, Tentang Penetapan Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Pembangunan Hotel Bintang Lima dan Lapangan Golf di Desa Bugbug dan Desa Pertama Kecamatan Karangasem Kabupaten Karangasem, sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda bukti T-18;

19. Fotocopy Surat Bupati Karangasem No. 503/1422/195/KPPT Perihal: Tanggapan Terhadap Permohonan IPR/Izin Lokasi PT. Bali Bias Putih tertanggal 1 Juni 2011, sesuai dengan Fotocopyannya diberi tanda T-19;

20. Fotocopy Land Map (Peta Tanah), sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-20;

21. Fotocopy Masterplan Golf dan Masterplan Bali Bias Putih Resort, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-21;

22. Fotocopy Golf and Club Feasibility Study Bias Putih Golf Resort Development, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-22;

23. Fotocopy Photo Kegiatan Lapangan di Kawasan Proyek PT Bali Bias Putih dan Photo Kegiatan pertemuan dengan prajuru desa, tokoh masyarakat dan masyarakat desa adat Bugbug, sesuai dengan Fotocopy dari Foto, diberi tanda bukti T-23;

24. Fotocopy Market and Economic Feasibility study Proposed Five Star Golf Resort Development, sesuai dengan Fotocopy dari Prinoutnya, diberi tanda bukti T-24;

25. Fotocopy Tanda Bukti Lapor No. TBL/656/xi/2010/Bali/it.Reskrim, Tanggal 24 November 2010, sesuai dengan Fotocopyannya, diberi tanda bukti T-25;

halaman 49 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



26. Fotocopy Surat PT Bali Bias Putih Perihal Pemberitahuan Alamat Kantor yang ada saat ini, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-26;

27. Fotocopy Berita Acara Rapat Desa Adat Bugbug Tahun 2019 yang diadakan pada tanggal 26 Mei 2019 bertempat di sekretariat Desa Adat Bugbug, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-27;

28. Fotocopy Bukti Pembayaran Pajak PBB Tahun 2021 untuk 11 (sebelas) bidang tanah hak milik Desa Adat Bugbug yang disewa oleh PT. Bali Bias Putih, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-28;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan seorang Ahli yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi Ahli Dr. I KETUT WESTRA,SH.,MH;

- Bahwa yang dimaksud dengan subjek hukum dalam hukum perdata adalah pendukung hak dan kewajiban dalam bidang hukum perdata;

- Bahwa Subyek Hukum ada 2 yaitu Manusia Pribadi sebagai subjek hukum (alamiah sering disebut (Natuurlijk Persoon) yaitu subjek hukum yang merupakan ciptaan Tuhan. Sedangkan subjek hukum Badan Hukum sering disebut Recht Persoon yaitu subjek hukum yang dibentuk oleh manusia serta diberikan hak dan kewajiban hukum sama dengan manusia atara lain Badan Hukum (Perseroan Terbatas, Koperasi dan Yayasan);

- Bahwa Subjek hukum yang dapat melakukan perjanjian (perbuatan hukum) yaitu manusia pribadi dimana subjek hukum ini langsung dapat melakukan perbuatan hukum (perjanjian) dengan pihak lainnya, sedangkan subjek hukum Badan Hukum dalam melakukan perbuatan hukum (perjanjian) dilakukan oleh organ Perseroan (direksi) untuk melakukan perjanjian dengan pihak ketiga untuk dan atas nama Perseroan ,jadi Direksi diberikan kewenangan oleh Anggaran dasar perseroan untuk mewakili perseroan dalam melakukan perbuatan hukum (perjanjian) untuk kepentingan dan tujuan perseroan sebagai organ perseroan;

- Bahwa Subjek hukum dalam aspek hukum perdata karena subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban hukum, dalam artian bahwa subjek hukum ini yang melahirkan hak dan kewajiban hukum serta mempunyai tanggung jawab hukum terhadap akibat hukum yang timbul dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum itu sendiri;

- Bahwa Badan Hukum adalah organisasi atau perkumpulan yang didirikan dengan akta autentik dan diperlakukan sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban hukum. Badan Hukum ada 2 jenis yaitu badan hukum perdata yaitu badan hukum yang dibentuk oleh orang perorang

halaman 50 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



yang melakukan kegiatan dibidang hukum perdata (kegiatan bisnis) seperti PT, Yayasan , dan Koperasi. sedangkan Badan Hukum Publik adalah badan hukum yang dibentuk yang diberikan wewenang dalam rangka tugas-tugas pemerintahan.

- Bahwa Apabila kita kembali kepada tentang subjek hukum dalam hukum perdata yaitu ada 2 subjek hukum yaitu manusia pribadi (naturlijke persoon) sebagai subjek hukum alamiah, dan Badan Hukum sebagai subjek hukum buatan manusia (recht persoon) yaitu subjek hukum yang dibuat oleh manusia yang diberikannhak dan kewajiban hukum sama dengan manusia pribadi sebagai subjek hukum, antara lain badan hukum sebagai subjek hukum PT, Yayasan dan Koperasi , oleh karena itulah Badan Hukum dikatakan sebagi subjek hukum mandiri atau subjek hukum tidak langsung karena tidak dapat secara langsung melakukan hak dan kewajiban hukumnya, melainkan dilakukan oleh organ-organ badan hukum itu sendiri. Badan hukum sebagai subjek hukum memang sengaja dibentuk oleh manusia untuk dapat melakukan perbuatan hukum serta melahirkan hak dan kewajiban hukum.

- Bahwa orang sebagai subjek hukum (naturlijke persoon) adalah subjek hukum alamiah yang secara langsung dapat melakukan hak dan kewajiban hukumnya sebagai pendukung hak dan kewajiban hukum dan bertanggungjawab secara langsung atas perbuatan hukumnya, Sedangkan Badan Hukum sebagai subjek hukum (recht persoon) adalah subjek hukum buatan manusia yang diberikan hak dan kewajiban hukum sama dengan manusia pribadi sebagai subjek hukum, namun dalam melakukan hak dan kewajibannya dilakukan oleh organ organ badan hukum tersebut (direks dalam PT, Ketua dalam Yayasan, Ketua dalam Koperasi) oleh karenaitulah badan hukum disebut sebagai subjek hukum tidak langsung karena tidak dapat secara langsung melakukan hak dan kewajiban hukumnya;

- Bahwa apakah badan hukum bisa digugat atau menggugat menurut pendapat Ahli mengingat badan hukum sebagai subjek hukum yang dibentuk oleh manusia serta diberikan hak dan kewajiban hukum serta memikul tanggung jawab atas perbuatannya , maka badan hukum dapat menggugat dan dapat juga digugat di Pengadilan dalam hal ini bagi Perseroan terbatas diwakili oleh Direksi selaku organ perseroan yang oleh Anggaran Dasar diberikan kewenangan untuk mengurus perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan serta

halaman 51 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



melakukan perbuatan huku (perjanjian) dengan pihak ketiga atas nama perseroan dan mempertanggungjawabkannya kepada Perseroan.

- Bahwa Perbedaan tugas, fungsi dan tanggungjawab perseroan dengan organ perseroan adalah Perseroan Terbatas merupakan badan hukum yang bersifat mandiri yang melakukan kegiatan bisnis sesuai dengan kepentingan dan tujuan sebagaimana diatur dalam Anggaran dasar Perseroan, sedangkan wewenang yang dimiliki Perseroan ada dalam RUPS sebagai wewenang tertinggi dalam kebijakan-kebijakan dan pengambilan keputusan untuk kepentingan perseroan, sedangkan Tanggungjawab perseroan adalah tanggungjawab para pemegang saham atas segala perbuatan hukum dan kerugian dari perseroan bersifat terbatas sebesar nilai saham yang dimiliki pada Perseroan, artinya para pemegang saham selaku pemilik perseroan bertanggung jawab terbatas pada perseroan sepanjang Direksi dalam menjalankan perseroan sesuai dengan anggaran dasar dan tidak melakukan kesalahan atau kelalaian dalam mengurus perseroan, apabila Direksi dalam melakukan pengurusan perseroan melakukan kesalahan dan kelalaian serta melanggar anggaran dasar maka Direksi bertanggungjawab penuh secara pribadi atas kerugian perseroan sesuai pasal 97 ayat (3v) UU PT No 40 tahun 2007.

- Bahwa Organ Perseroan merupakan perpanjangan tangan dari Perseroan dalam melaksanakan kegiatan Perseroan. Organ perseroan terdiri dari 1. Rapat Umum Pemegang saham (RUPS), 2, Direksi dan 3 Komisaris. RUPS merupakan organ tertinggi dalam perseroan yang memiliki kewenangan yang tidak diberikan kepada Direksi dan komisaris, sedangkan Direksi merupakan organ Perseroan yang memiliki tugas dan kewenangan untuk melakukan pengurusan Perseroan sesuai dengan kepentingan dan tujuan Perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan, serta bertanggungjawab kepada perseroan melalui RUPS Tahunan, sedangkan Komisaris merupakan organ perseroan yang mempunyai tugas dan kewenangan untuk melakukan pengawasan kepada Direksi dalam melakukan pengurusan perseroan serta memberikan nasehat kepada Direksi dan pengawasan rencana kerja baik jangka pendek, menengah dan panjang perusahaan serta mempunyai kewenangan untuk meminta dilakukannya RUPS atas kinerja Direksi. serta bertanggungjawab kepada perseroan.

halaman 52 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- Bahwa Ahli sependapat dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 436.K/Pdt/1973, yang dalam putusannya tersimpul kaidah hukum:

“Apabila perseroan melakukan pelanggaran dapat dituntut untuk memenuhi kewajibannya terhadap perjanjian yang dibuat pengurus untuk dan atas nama perseroan”. karena perseroan terbatas adalah badan hukum yang berifat mandiri, sehingga merupakan subyek hukum yang terlepas dari pengurusnya (direksi) oleh karena itu perseroan memikul tanggungjawab (aansprakelijkheid liability) atas segala tindak dan perbuatan yang dilakukannya, sedangkan direksi adalah merupakan organ perseroan yang bertindak untuk dan atas nama sesuai dengan tujuan dan kepentingan perseroan, jadi direksi adalah organ perseroan yang merupakan perpanjangan tangan perseroan dalam melakukan kegiatannya, Direksi bukan sebagai subyek hukum atas segala tindak dan perbuatan yang dilakukan perseroan, agar semakin jelas berikut kami kutip pernyataan M.Yahyah Harahap dalam bukunya “Hukum Perseroan Terbatas” yang berbunyi: Jika demikian halnya, perseroan terbatas sebagai badan hukum adalah makhluk hukum (a creature of the law) yang memiliki kekuasaan yang diatur secara tegas (expres power) seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat”.

- Bahwa Ahli berpendapat terhadap gugatan wanprestasi atas suatu perjanjian yang dibuat antara perseroan terbatas dengan seseorang akan tetapi yang dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam gugatan tersebut adalah nama seorang direktur yang bertindak untuk dan atas nama perseroan, apakah gugatan yang demikian dapat dikatakan gugatan penggugat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (exceptio error in persona) dan oleh karenanya cukup beralasan hukum Eksepsi Tergugat dikabulkan Apabila dikaji dari kedudukan perseroan terbatas sebagai subjek hukum, maka dalam hal ini Perseroan merupakan subjek hukum recht persoon yang bersifat mandiri artinya Perseroan sebagai subjek hukum akan bertanggungjawab penuh terhadap perbuatan hukum yang dilakukan yang dalam hal ini dilakukan oleh Direksi sebagai organ Perseroan yang diberikan kewenangan berdasarkan Anggaran dasar perseroan untuk melakukan pengurusan perseroan dan mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar Pengadilan, jadi dalam kaitan dengan kasus ini Direksi bukanlah sebagai subjek hukum akan tetapi dia

halaman 53 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



- sebagai bagian dari perseroan yang merupakan perpanjangan tangan perseroan dalam melakukan kegiatannya, dalam hal ini yang menjadi Subjek Hukum adalah Perseroan Terbatas nya, sehingga apabila terjadi permasalahan hukum dalam perseroan yang harus digugat adalah Perseroan Terbatasnya dan bukan Direksinya karena Direksinya bukan sebagai subjek hukum dalam Perseroan Terbatas, sehingga gugatan terhadap Direksi Perseroan Terbatas adalah keliru dan tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara Perseroan Terbatas.

- Bahwa Syarat-syarat apa yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi yaitu:

-Syarat materill, yaitu adanya kesengajaan berupa:

-a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.

-b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

-Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

- Bahwa Direktur dan komisaris terdiri dalam Rapat Umum Pemegang Saham. Untuk menghindari tumpang tindih peran antara dewan direksi dan dewan komisaris, kita perlu membedakan tugas dan tanggung jawab mereka dengan jelas. Para direktur bertanggung jawab untuk peran manajemen harian dari PT PMA, seperti menentukan tujuan dan kebijakan dari PMA memantau upaya untuk mencapainya, memilih posisi manajerial senior, melaporkan kegiatan perusahaan kepada para pemegang saham, yang mewakili perusahaan, mengelola kemitraan dan jaringan dengan perusahaan lain, serta melakukan peran pengambil keputusan dalam aktivitas perusahaan. Di sisi lain, dewan komisaris memiliki pemantauan

halaman 54 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengawasan, dan memeriksa semua kegiatan perusahaan sehingga segala sesuatu telah dilakukan dengan tujuan perusahaan. Terutama di Indonesia, negara ini memiliki satu set ketat aturan ketika datang ke PMA. Orang asing dapat ditunjuk untuk menjadi pemegang saham, komisaris, atau direktur sebuah perusahaan hanya jika ia / dia memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia, berdasarkan hukum dan ketentuan yang berlaku di Indonesia, Berdasarkan Undang-undang Perusahaan Indonesia, setiap pendirian PT PMA harus memiliki setidaknya satu direktur, satu orang komisaris, dan dua pemegang saham.

- Bahwa menurut Ahli apabila pendirian PT PMA berinvestasi di Indonesia Dapat dijelaskan telah dinyatakan sebelumnya, tugas utama komisaris adalah mengawasi dan memantau pekerjaan manajemen, terutama direksi, memastikan bahwa setiap kegiatan yang dilakukan dan keputusan yang dibuat tujuan perusahaan. Untuk PT PMA, ia harus memiliki setidaknya satu komisaris, bisa seorang lokal atau asing. Jika PT PMA memutuskan untuk memiliki lebih dari satu komisaris, salah satu dari mereka harus ditunjuk sebagai presiden komisaris, yang bertugas untuk memimpin dewan komisaris. Selain itu, terutama untuk komisaris asing, mereka berhak untuk mengajukan permohonan izin tinggal. Hal ini penting bagi setiap orang asing yang berencana untuk tinggal dan bekerja di Indonesia. Dengan izin tinggal ini, bersama dengan ijin kerja, orang tersebut memiliki beberapa keunggulan, seperti mampu untuk membuka rekening bank lokal, yang memenuhi syarat untuk bekerja secara legal dan menerima pembayaran dari PT PMA, tidak perlu untuk berjalan visa atau meninggalkan negara, dan yang paling penting adalah memiliki perubahan menjadi penduduk tetap setelah 3 tahun tinggal di Indonesia hanya untuk orang-orang dengan posisi pekerjaan eksklusif. Komisaris di PT PMA tidak diwajibkan untuk memiliki sebagian saham perusahaan. Namun, mereka bisa bila mereka menginginkannya

- Bahwa menurut Ahli apabila Direksinya PTMA orang asing yaitu apabila Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham. Tugas utama direktur adalah untuk menangani manajemen sehari-hari perusahaan serta untuk membangun dan memelihara hubungan dengan pihak ketiga. Berdasarkan Undang-undang Perusahaan Indonesia, setiap PT PMA harus memiliki setidaknya satu direktur. Bila ada lebih dari 1 direktur, salah satunya akan ditunjuk sebagai Presiden Direktur yang memimpin Dewan

halaman 55 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Direksi. Para direktur dapat semua orang asing. Namun, jika ada pemegang saham lokal di PT PMA, disarankan oleh (Badan Koordinasi Penanaman Indonesia) BKPM bahwa perusahaan juga harus memiliki minimal satu direktur lokal, ia harus memiliki Kartu Pajak (NPWP). Namun, jika ada lebih dari satu direktur, setidaknya salah satu dari mereka harus memiliki Kartu Pajak (NPWP). Semua direksi wajib memiliki izin tinggal (KITAS) atau surat domisili pribadi bersama dengan izin kerja. Satu-satunya masalah adalah bahwa izin bekerja hanya dapat dikeluarkan setelah pendaftaran PT PMA selesai. Oleh karena itu, memperoleh KITAS dapat berasal dari perusahaan lain atau dari pasangan Indonesia.

- Bahwa pemegang saham perseroan tidak bertanggung-jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki. Akan tetapi, dalam hal akusisi ini mengakibatkan pemegang saham dalam perseroan menjadi kurang dari dua orang (Anda mengatakan mengakusisi 100% saham perseroan), dalam jangka waktu lebih dari enam bulan, maka pemegang saham (tunggal) tersebut bertanggung jawab secara pribadi atas segala perikatan dan kerugian perseroan, bahkan Pengadilan Negeri juga dapat membubarkan perseroan tersebut jika ada permohonan dari pihak yang berkepentingan

- Bahwa tuntutan ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam pasal 1246 KUHPerdara, yang terdiri dari tiga macam, yaitu: biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atas pengongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh kreditur sedangkan bunga adalah segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau yang sudah diperhitungkan sebelumnya. Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

halaman 56 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan yang masing-masing diterima secara *E-Litigasi* pada tanggal 17 Juni 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. Dalam Kompensi

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan dalil-dalil eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona* karena Penggugat keliru menempatkan Kuk Bong Yi sebagai Tergugat, seharusnya menempatkan PT Bali Bias Putih (selanjutnya di singkat PT BBP) selaku subyek hukum sebagai Tergugat,
2. Gugatan Penggugat kurang pihak / *Plurium Litis Consortium* karena tidak menarik Notaris/PPAT yang menerbitkan akta-akta sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat membantahnya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak *Error in Persona* karena pada waktu akta perjanjian sewa menyewa dan akta-akta lainnya dibuat, posisi Kuk Bong Yi sebagai Direktur Utama PT.BBP yang berhak mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar perusahaan. Selain itu Tergugat tidak pernah memberitahukan perubahan Direksi perseroan yang baru kepada Penggugat.
2. Bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya atau hanya berlaku bagi pihak-pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian, sehingga posisi Notaris/PPAT tidak sebagai pihak dalam perjanjian, maka tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, serta tanggapan Penggugat atas eksepsi yang dimaksud, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

halaman 57 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Menimbang, bahwa berdasarkan pendekatan doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu;

1. Eksepsi kompetensi berupa kewenangan pengadilan yang berwenang mengadili perkara tersebut, meliputi sebagai berikut:

I.1. Kompetensi absolut (vide Pasal 134 HIR / 160 R.Bg)

I.2. Kompetensi relatif (vide Pasal 118 HIR / 142 R.Bg)

2. Eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara / formil) menyangkut pula terhadap eksepsi *Error in Persona*, *Nebis in Idem*, *Obscur Libel*, gugatan *Premature* maupun menyangkut surat kuasa yang tidak sah. Bentuk atau jenis eksepsi *Error In Persona*, meliputi sebagai berikut :

2.1. Eksepsi diskualifikasi atau *gemisaanhoedanigheid*, yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;

2.2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

2.3. *Exceptio plurium litis consortium*, yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap; (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 438-439);

3. Eksepsi hukum materiiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiiil) yang cara pengajuannya tunduk pada pasal 114 Rv yaitu cara pengajuannya sama dengan eksepsi prosesuil. Menurut Yahya Harahap (*Hukum Acara Perdata*, 2012 : hal. 457 – 462), eksepsi hukum materiiil meliputi:

3.1. *Exceptio dilatoria* atau *dilatoria exceptie*, artinya gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa di Pengadilan karena masih prematur atau terlalu dini.

3.2. *Exceptio peremptoria* artinya eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan atau dengan kata lain perjanjian yang telah hapus (vide Pasal 1381 KUHPer) contohnya permasalahan yang digugat telah dibayar, dikonsinyasi, dinovasi, dikompensasi, dan sebagainya atau apa yang digugat telah dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR.

halaman 58 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



3.3. *Exceptio tempotis* (eksepsi daluarsa). Hal ini terkait dengan salah satu cara batalnya kontrak yakni lewat waktu atau daluarsa yang diatur dalam Pasal 1946 KUHPerdata dan Pasal 1967 – Pasal 1977 KUHPerdata. Artinya jika suatu perjanjian telah daluarsa / lewat waktu, kemudian diajukan gugatan ke pengadilan terkait dengan perjanjian tersebut, maka tergugat dapat mengajukan eksepsi temporis.

3.4. *Exceptio non pecuniae numeratae* yaitu eksepsi yang berisi sangkaan tergugat sebagai tertagih, bahwa uang yang dijanjikan untuk dibayar kembali tidak pernah diterima.

3.5. *Exceptio doli mali* yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa Penggugat telah menggunakan tipu daya dalam pembuatan perjanjian. Hal ini berkaitan dan sekaligus di dasari oleh Pasal 1328 KUHPerdata.

3.6. *Exceptio metus* yaitu gugatan yang diajukan Penggugat bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (dwang) atau compulsion (duress). Eksepsi ini di dasari dengan ketentuan Pasal 1323 KUHPerdata;

3.7. *Exceptio non adimpleti contractus* yaitu eksepsi ini berkaitan dengan perjanjian timbal balik. Yang mana jika dalam sebuah kontrak yang menjadi dasar sengketa tersebut ada perjanjian bahwa tergugat akan melaksanakan kewajibannya jika Penggugat melakukan suatu hal. Jika Penggugat belum melakukan suatu hal tersebut, maka dia tidak dapat melakukan gugatan, artinya belum ada terjadi wanprestasi.

3.8. *Exceptio dominii* yaitu objek yang menjadi dasar gugatan bukan barang milik tergugat, namun hal ini tergantung dari kemampuan Penggugat untuk membuktikan bahwa barang tersebut adalah milik tergugat.

3.9. *Exceptio litis pendentis*. Bahwa eksepsi ini disebut juga *exceptio sub-judice* (gugatan yang diajukan masih tergantung / *aanhangig*), artinya gugatan yang diajukan masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*), tanpa harus dalam pengadilan yang kompetensinya sama atau dengan kata lain eksepsi yang berisikan bantahan bahwa sengketa yang digugat oleh Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan.

halaman 59 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Menimbang, bahwa memperhatikan doktrin ilmu hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, termasuk dalam ruang lingkup eksepsi sebagaimana yang dimaksudkan dalam hukum acara perdata tersebut diatas

Menimbang, bahwa mempedomani doktrin ilmu hukum dan dalil-dalil para pihak, selanjutnya muncul pertanyaan berikutnya yaitu apakah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah beralasan menurut hukum?

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati secara seksama posita surat gugatan Penggugat, eksepsi dan jawaban Tergugat serta Replik dan Duplik dari kedua belah pihak, maka terhadap eksepsi Tergugat pada angka 1 (satu), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan subjek hukum menurut R.Soeroso adalah;

1. Sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atau siapa yang mempunyai hak dan cakap untuk bertindak dalam hukum;
2. Sesuatu pendukung hak yang menurut hukum yang berwenang/berkuasa bertindak sebagai pendukung hak
3. Segala sesuatu yang menurut hukum memiliki hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa subjek hukum ada 2 (dua) yaitu:

1. Orang

Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-pokok Hukum Perdata (hal. 19-21)* mengatakan bahwa hukum, orang (persoon) berarti pembawa hak atau subjek di dalam hukum;

2. Badan Hukum

Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal Ibid, hal 21)* mengatakan bahwa disamping orang, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim;

Menimbang, memperhatikan ketentuan Pasal 92 ayat (1) dan ayat (2) UU RI No. 40 Tahun 2007 Direksi memiliki wewenang yaitu:

halaman 60 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
2. Direksi berwenang menjalankan pengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan atau anggaran dasar;

Menimbang, memperhatikan ketentuan Pasal 98 ayat (1) UU RI No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut UU PT) menetapkan: Direksi mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Dan berdasarkan pasal 100 ayat (1) UU RI No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Direksi memiliki tugas:

- a. Membuat daftar pemegang saham, daftar khusus, risalah RUPS
- b. Risalah rapat Direksi;
- c. Membuat laporan tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dan dokumen keuangan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tentang Dokumen Perusahaan
- d. Memelihara seluruh daftar, risalah dan dokumen keuangan Perseroan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b dan dokumen Perseroan lainnya

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dan meneliti gugatan Penggugat, ternyata gugatannya berkaitan dengan akta perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Bali Bias Putih yang diwakili oleh KUK BONG YI selaku Direktur Utama PT Bali Bias Putih dengan Bendesa Adat Bugbug yang saat itu diwakili oleh Bendesa Adat Bugbug atas nama I Wayan Mas Suyasa.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatan Penggugat tersebut didalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi akta perjanjian sewa menyewa sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat, sehingga sebagai konsekwensinya maka apabila pihak Penggugat merasa dirugikan sebagai akibat adanya perjanjian sewa menyewa tersebut maka yang seharusnya ditempatkan sebagai Tergugat adalah PT. Bali Bias Putih selaku subyek hukum dan bukan tanggung jawab KUK BONG YI walaupun yang bersangkutan mewakili perseroan pada saat dibuat perjanjian tersebut.

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-1,P-2,P-3,P-4,P-5,P-6,P-7,P-8,P-9,P-10,P-11,P-12,P-13,P-14,P-15,P-16,P-17,P-18,P-19,P-20,P-21,P-22,P-23,P-24,P-25,P-26,P-27,P-28,P-29,P-30,P-31,P-32,P-33,P-34,P-35,P-36 dan P-37 yang pada pokoknya tentang perjanjian antara

halaman 61 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat serta dikaitkan dengan keterangan saksi I Nengah Sirnu, Drs. I Nyoman Putu Astawa dan I Gede Kusuma yang dihadirkan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa mengenal KUK BONG YI sebagai Direktur PT. Bali Bias Putih;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya Tergugat telah mengajukan bukti T-11 berupa Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat No; 58 tertanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan I Made Widiada, SH Notaris di Denpasar dan bukti T-12 Fotocopy Surat Kementerian Hukum dan HAM No-AHU-AH.01.03.0234236 tertanggal 21-08-2018 dimana dalam bukti surat tersebut diperoleh fakta adanya perubahan direksi dari sebelumnya atas nama KUK BONG YI menjadi atas nama YI YU BONG, selain hal tersebut Tergugat juga mengajukan saksi Ahli atas nama Dr. I Ketut Westra, SH.,MH yang menerangkan bahwa dari kedudukan Perseroan Terbatas sebagai subjek hukum, maka dalam hal ini Perseroan merupakan subjek hukum Recht persoon yang bersifat mandiri artinya Perseroan sebagai subjek hukum akan bertanggungjawab penuh terhadap perbuatan hukum yang dilakukan dalam hal ini dilakukan oleh Direksi sebagai organ Perseroan yang diberikan kewenangan berdasarkan Anggaran dasar perseroan untuk melakukan pengurusan perseroan dan mewakili perseroan baik didalam maupun di luar pengadilan, dalam hal terjadi permasalahan hukum maka yang harus digugat adalah perseroan bukan direksinya karena direksinya bukan sebagai subjek hukum dalam Perseoran Terbatas;

Menimbang, bahwa KUK BONG YI pada saat Perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat memiliki kedudukan sebagai direktur dari PT. Bali Bias Putih sehingga secara hukum mewakili PT Bali Bias Putih. dengan demikian maka Majelis Hakim menilai yang sepatutnya yang ditarik sebagai subyek hukum dalam kedudukan sebagai Tergugat adalah PT. Bali Bias Putih itu sendiri dan bukan menempatkan KUK BONG YI Direktur PT. Bali Bias Putih sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak Penggugat telah salah dan keliru (*Error In Persona*) dalam mendudukkan Kuk Bong Yi sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dengan demikian eksepsi Tergugat pada angka 1 (satu) adalah cukup beralasan sehingga patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan telah salah dan keliru (*Error In Persona*) maka materi Eksepsi Tergugat yang lain ini tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut sehingga beralasan untuk

halaman 62 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



dikesampingkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konpensii/ Tergugat Rekonpensii yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa oleh karena materi eksepsi Tergugat Konpensii/ Penggugat Rekonpensii terkait Gugatan *Error In Persona* tersebut telah dinyatakan dapat diterima, maka secara formil gugatan Penggugat Konpensii/Tergugat Rekonpensii telah tidak memenuhi syarat, sehingga cukup alasan pula oleh karenanya untuk menyatakan gugatan Penggugat Konpensii/Tergugat Rekonpensii tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensii /Tergugat Rekonpensii dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap bukti-bukti surat dan keterangan para saksi lainnya yang dihadirkan oleh Penggugat Konpensii/Tergugat Rekonpensii maupun bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konpensii/Penggugat Rekonpensii, yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim oleh karena tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap alat bukti lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

III. DALAM REKONPENSII:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensii/ Tergugat Konpensii yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa oleh karena timbulnya gugatan rekonpensii adalah juga dari adanya gugatan konpensii, maka dengan dinyatakan tidak dapat diterimanya gugatan konpensii tersebut, cukup alasan dan patut pula untuk menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensii/ Tergugat Konvensii tidak dapat diterima;

III. DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensii / Tergugat Rekonpensii dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Onvankelijk Verklaard*) maka

halaman 63 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp. 530.000,- (Lima ratus tiga puluh ribu rupiah);

Mengingat dan memperhatikan Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg), Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;--

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

DALAM KOMPENSI

I. DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah Error In Persona;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

III. DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik verklaard*);

IV. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 530.000,- (Lima ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, pada hari Senin, tanggal 28 Juni 2021, oleh kami, **I Wayan Suarta,SH.MH** sebagai Hakim Ketua, **Cokorda Gede Suryalaksana, SH.**, dan **I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti.SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 237/Pdt.G/2020/PN Amp, tanggal 07 Desember 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 1 Juli 2021, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **I Made Wisna,SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Amlapura dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

halaman 64 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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



Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Cokorda Gede Suryalaksana,SH.

I Wayan Suarta,SH.MH

**I Gusti Ayu Kharina Yuli
Astuti,SH.,MH**

Panitera Pengganti,

I Made Wisna,SH.

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp.	30.000,00
2. ATK	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	360.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	20.000,00
5. Sumpah	Rp.	50.000,00
6. Materai	Rp.	10.000,00
7. Redaksi	Rp.	10.000,00 +

Jumlah. Rp. 530.000,00(Lima ratus tiga puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 66 dari 64 halaman Putusan No. 237/Pdt.G/2020/PN.Amp

Disclaimer

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