



PUTUSAN

Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. BALI VILLAS, berkedudukan di Denpasar, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. BALI VILLAS No. 116 tanggal 26 April 1989 yang dibuat oleh dan dihadapan I Made Puryatma, S.H., Notaris di Denpasar, dengan perubahan terakhirnya berdasar Akta Nomor : 07 tanggal 7 Agustus 2017, dibuat oleh dan dihadapan Ulce Irithrina Sudjateruna, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, yang dalam hal ini tindakannya diwakili oleh Direktur Utamanya yakni : HADI SETIAWAN, S.E., tempat/ tanggal lahir : Bandung / 08 Oktober 1963, Umur : 59 tahun, jenis kelamin : laki-laki, Agama : Kristen, Warga Negara : Indonesia, alamat : Jl. M.H. Thamrin 66-A, Kelurahan Dr. Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Surabaya, Jawa Timur, pekerjaan: Swasta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Ridwan Rachmat, S.H., M.H., 2. Ni Nyoman Herawati, S.H., dan 3. I Pt. Windu Semara Putra, S.H., adalah Para Advokat/ Penasehat Hukum yang bergabung pada Kantor Advocates & Legal Consultants "RIDWAN RACHMAT & PARTNERS", berkantor di Jalan Pahlawan No. 139, Sidoarjo, Phone. (+62-31) 99720204, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2023, yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Denpasar tanggal 5 Juli 2023, No. 2309/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT**;

Melawan:

1. I PUTU NARIANA, beralamat di Jalan Cokroaminoto, Gang Bangau, No. 19, Lingkungan Balun, Desa Pemecutan Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dan berdasarkan Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali (Polda Bali) tentang DAFTAR PENCARIAN ORANG Nomor:

Halaman 1 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DPO/03/III/2018/Dit Reskrimum tanggal 5 Maret 2018, atas nama I PUTU NARIANA, maka yang bersangkutan telah ditetapkan sebagai DPO yang saat ini tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai ...

TERGUGAT I ;

2. PT. MANGGALA SUTERA, berkedudukan di Denpasar beralamat di Jalan Gunung Lawu No.30/Banjar/Lingkungan Tegal Dukuh Anyar, Kelurahan Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, disebut sebagai**TERGUGAT II;**

3. CHAN HON NGAI Alias HANS, beralamat di Jalan Villa Bukit Regency PC 6 No. 15 RT. 003 RW. 016 Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambu Kerep Kota, Surabaya, disebut sebagai**TERGUGAT III;**

4. TOMMY DJUNAIDI, beralamat di Komplek Utan Bahagia, RT. 010, RW. 009, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, disebut sebagai**TERGUGAT IV;**

5. I NYOMAN MAHA SUASTA, S.E., beralamat di Jalan Ratna Nomor: 1, Pagan Kaja, Kelurahan Sumerta Kauh, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, disebut sebagai**TERGUGAT V;**

Dan:

Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, berkedudukan di Jl. P. Seribu No.16, Dauh Peken, Kec. Tabanan, Kabupaten Tabanan, Bali 82114, disebut sebagai**TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;

Telah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Juni 2023 dalam Register Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa telah didirikan Perseroan Terbatas berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 116 tertanggal 26 April 1989 yang dibuat dihadapan Notaris I Made Puryatma, S.H. di Denpasar yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-6865HT.01.01.TH 89 tanggal 29 Juli 1989, beserta perubahan-perubahannya dan perubahan terakhir, berdasarkan Akta Notaris Nomor 07 Tanggal 07 Agustus 2017 yang dibuat oleh Notaris Ulce Irithrina Sudjateruna, S.H. berkedudukan di Kabupaten Badung, yang mana mengenai perubahan Direksi, Komisaris, Peralihan Saham, Ganti Nama Pemegang Saham PT. Bali Villas yang berkedudukan di Kota Denpasar, telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Nomor : AHU-AH.01.03-0160295. Tanggal 8 Agustus 2017.
2. Bahwa PT. Bali Villas sebagaimana perubahan perubahan Susunan Pengurus didalamnya sebelumnya pada tanggal 4 April 2007, telah diangkat selaku Direktur Perseroan sebagaimana Akta Berita Acara RUPSLB No: 11 dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Astarti di Denpasar, diangkatlah I Putu Nariana (Tergugat I) selaku Direktur.
3. Bahwa PT. Bali Villas memiliki Aset berupa tanah di Desa/Kelurahan Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan diterbitkan dengan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali No. : SK.20/HGB/BPN/B/PMA/Thn/1993 tanggal 17 Mei 1993, yang terurai dalam 25 Sertifikat Hak Guna Bangunan :
 1. Nomor : 1/Desa Beraban, seluas 900 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 2. Nomor : 2/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 3. Nomor : 3/Desa Beraban, seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 4. Nomor : 4/Desa Beraban, seluas 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 5. Nomor : 5/Desa Beraban, seluas 4.095 M² (empat ribu sembilan puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 3 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Nomor : 6/Desa Beraban, seluas 3.760 M² (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
7. Nomor : 7/Desa Beraban, seluas 23.190 M² (dua puluh tiga ribu seratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
8. Nomor : 8/Desa Beraban, seluas 17.715 M² (tujuh belas ribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
9. Nomor : 9/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
10. Nomor : 10/Desa Beraban, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
11. Nomor : 11/Desa Beraban, seluas 3.250 M² (tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
12. Nomor : 12/Desa Beraban, seluas 2.050 M² (dua ribu lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
13. Nomor : 13/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
14. Nomor : 14/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
15. Nomor : 15/Desa Beraban, seluas seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
16. Nomor : 16/Desa Beraban, seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
17. Nomor : 17/Desa Beraban, seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh

Halaman 4 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

18. Nomor : 18/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

19. Nomor : 19/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

20. Nomor : 20/Desa Beraban, seluas 1.750 M² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

21. Nomor : 21/Desa Beraban, seluas 700 M² (tujuh ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

22. Nomor : 22/Desa Beraban, seluas 16.745 M² (enam belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

23. Nomor : 23/Desa Beraban, seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

24. Nomor : 24/Desa Beraban, seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

25. Nomor : 25/Desa Beraban, seluas 2.950 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Keseluruhan luas tanah tersebut diatas adalah seluas 153.990 M² (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) selanjutnya disebut (OBYEK SENGKETA).

4. Bahwa aset berupa 25 bidang tanah yang terbagi dalam 25 Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bali Villas dengan total keseluruhan 153.990 M² yang berlokasi di Desa Beraban Kec. Selemadeg Timur Kab. Tabanan, tersebut diperuntukan untuk pembangunan hotel, yang mana aset 25 Bidang tanah tersebut di inbrenkan dengan nilai nominal saham sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), yang terbagi dalam 7 (tujuh) Pemegang saham.

Halaman 5 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sekitar bulan Agustus sampai dengan Oktober tahun 2012, Tergugat I dengan menggunakan kewenangannya selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) beberapa kali, yang mana Alm. Franz Elmar Bader kewarganegaraan Jerman selaku Pemegang Saham Mayoritas PT. Bali Villas pada saat itu, hanya disuruh datang dan mendatangi Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) tanpa tertera keterangan waktu di keputusan tersebut, dan hanya diberikan fotocopy Keputusan RUPSLB dalam Bahasa Indonesia tanpa terjemahan dalam Bahasa Inggris, yang pada intinya Keputusan (RUPSLB) tersebut adalah untuk melakukan Penjualan 25 Aset PT. Bali Villas sebagaimana uraian pada angka 3.

6. Bahwa pada saat yang sama Alm. Franz Elmat Bader menandatangani Berita (RUPSLB) sekitar Oktober 2012, Tergugat I yang mana pada saat itu selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas menandatangani Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bali Villas, dibuat oleh Notaris Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H.

Bahwa atas dasar Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 pada hari itu juga Tergugat I menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa kepada Tergugat II terhadap ke 25 bidang tanah aset PT. Bali Villas. Atas tindakan menandatangani secara Melawan Hukum tersebut terdapat ketidaksesuaian atas keputusan (RUPSLB) yang tertuang dalam Akta tersebut yang fotocopynya dipegang oleh Alm. Franz Elmar Bader, yang mana pernyataan keputusan yang tidak dituangkan sebagaimana semestinya yakni :

"Menyetujui dan menetapkan FRANZ ELMAR BADER, I WAYAN DHANA dan I NENGAH JULIANA, S.H., M.H. selaku para pemegang saham perseroan PT. Bali Villas Bersama-sama menghadap PPAT di Kabupaten Tabanan yang ditunjuk oleh pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli terhadap aset perseroan berupa 25 bidang tanah", NAMUN DITUANGKAN PERNYATAAN KEPUTUSAN LAIN YAKNI : "Menetapkan I PUTU NARIANA selaku Direktur Utama PT. Bali Villas menghadap untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa terhadap menghadap untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa terhadap 25 bidang tanah aset PT. Bali Villas".

Halaman 6 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga atas dasar terbitnya Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 tersebut dijadikan dasar Tergugat I selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli dan mengeluarkan kuasa menjual, maka terjadilah peralihan hak atas 25 bidang tanah dari atas nama PT. Bali Villas menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat-II) perbuatan itu jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa diperparah lagi didalam Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 tersebut Aset PT. Bali Villas (Penggugat) 25 bidang tanah tersebut dijual dengan harga hanya Rp. 2.463.840.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh tiga delapan ratus empat puluh ribu rupiah) jauh dibawah harga pasaran yang ada dilokasi tersebut, yang mana hal tersebut menambah kerugian Penggugat selaku pemilik aset.

8. Bahwa setelah pertemuan (RUPSLB) tersebut Alm. Franz Elmar Bader melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan yang mana ke-25 SHGB tersebut yang semula atas nama PT. Bali Villas telah beralih menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat II);

9. Bahwa Tergugat I selaku Direktur dari Penggugat pada saat itu telah jelas melanggar Pasal 97 ayat (3) Undang-undang Nomor : 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), yang menyebutkan : *"setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya"* dan yang berwenang menuntut jika Direktur dan yang berwenang untuk melakukan Upaya Hukum dapat dilakukan oleh 1/10 (sepersepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara, atau direktur lainnya dan atau dewan komisaris Pasal 97 ayat (6) dan ayat (7) UUPT.

10. Bahwa atas fakta tersebut Alm. Franz Elmar Bader melaporkan Tergugat I ke Pihak Kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor : LP/329/VI/2014/Bali/SPKT tanggal 9 Juni 2014, selaku pemegang saham mayoritas dari Penggugat.

11. Bahwa atas Laporan dari Pemegang Saham dari Penggugat tersebut Tergugat I telah ditetapkan sebagai Tersangka dan dianggap terbukti telah melakukan penipuan dan pemalsuan terhadap RUPSLPB yang diadakan pada tanggal 30 Oktober 2012, yang isinya tidak sesuai sebagaimana telah dijelaskan diatas, yang mana tindakan tersebut merugikan perseroan.

12. Bahwa atas dasar Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I diatas telah jelas dan terang dan pada tanggal 5 Maret 2018

Halaman 7 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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 teruat 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

Tergugat I, masuk dalam Surat Daftar Pencarian Orang Nomor : DPO/03/III/2018/Ditreskrim, atas nama I Putu Nariana (Tergugat I) , karena telah melanggar Pasal 378 KUHP dan Pasal 264 ayat (1) atas Penipuan dan Pemalsuan terkait terbitnya Akta Nomor 19 tanggal 30 Oktober 2012 yang mengakibatkan lahirnya Jual – Beli sehingga terjadi Peralihan aset Penggugat (PT. Bali Villas) 25 (dua puluh lima) bidang tanah.

13. Bahwa Tergugat I telah menggunakan data yang tidak sebenarnya. Yakni menggunakan Akta RUPSLB yang tidak sama dengan Berita Acara yang sebenarnya, faktanya Tergugat I tidak pernah disebutkan pada dokumen tersebut sebagaimana uraian angka 5 (lima) diatas, bahkan penjualannya pun di harga yang jauh dari Pasaran.

14. Bahwa sekitar bulan Desember 2013 dan juga April 2014 Tergugat I telah mengalihkannya aset berupa 25 bidang tanah yang terbagi dalam 25 Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bali Villas dengan total keseluruhan 153.990 M² yang berlokasi di Desa Beraban Kec. Selemadeg Timur Kab. Tabanan, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli, oleh Tergugat I dialihkan secara melawan Hukum kepada :

a. Tergugat II (PT. Manggala Sutera) sebagaimana :

1. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 20 tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 21 tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 801, tertanggal 24 Desember 2013;
2. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 22, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 23, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 802, tertanggal 24 Desember 2013;
3. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 25, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 803, tertanggal 24 Desember 2013;
4. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 26, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 27, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 804, tertanggal 24 Desember 2013;
5. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 28, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 29, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 805, tertanggal 24 Desember 2013;
6. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 30, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 31, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 806, tertanggal 24 Desember 2013;

Halaman 8 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

7. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 32, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 33, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 807, tertanggal 24 Desember 2013;
8. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 34, tertanggal 30 Oktober 2012 ;
b. Akta Surat Kuasa No. 35, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 808, tertanggal 24 Desember 2013;
9. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 36, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 37, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 809, tertanggal 24 Desember 2013;
10. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 38, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 39, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 810, tertanggal 24 Desember 2013;
11. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 40, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 41, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 811, tertanggal 24 Desember 2013;
12. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 42, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 43, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 812, tertanggal 24 Desember 2013;
13. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 44, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 45, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 813, tertanggal 24 Desember 2013;
14. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 46, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 47, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 814, tertanggal 24 Desember 2013;
15. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 48, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 49, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 815, tertanggal 24 Desember 2013;
16. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 52, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 53, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 816, tertanggal 24 Desember 2013
17. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 54, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 55, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 817, tertanggal 24 Desember 2013;
18. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 56, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 57, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 818, tertanggal 24 Desember 2013;
19. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 58, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 59, tertanggal 30 Oktober 2012;

Halaman 9 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

- c. Akta Jual Beli No. 819, tertanggal 24 Desember 2013;
 20. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 60, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 61, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 820, tertanggal 24 Desember 2013;
 21. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 64, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 65, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 821, tertanggal 24 Desember 2013;
 22. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 66, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 67, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 822, tertanggal 24 Desember 2013;
 23. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 68, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 69, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 823, tertanggal 24 Desember 2013;
 24. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 62, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 63, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 124, tertanggal 23 April 2014;
 25. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 50, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 51, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 125, tertanggal 23 April 2014;
- b. Kemudian Tergugat II dengan keadaan mengetahui jika terdapat permasalahan didalam Proses peralihan aset milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II, Tergugat II melakukan peralihan kepada Tergugat III sebanyak 16 Bidang tanah sebagaimana :
1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 dan Kuasa Nomor : 03, keduanya tertanggal 02-07-2018 (dua Juli dua ribu delapan belas), yang di buat di hadapan Saya, Notaris I KETUT SUGIARTHA SH. MKN. KABUPATEN BADUNG. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16/Desa Beraban seluas seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) telah di balik nama menjadi nama Tergugat III (Chan Hon Ngai/Hans);
 2. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 03 dan Surat Kuasa Nomor : 04, keduanya tertanggal 08-06-2017 (delapan Juni dua ribu tujuh belas), yang di buat di hadapan ELISABETH SRI WIDIASIH, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, untuk bidang tanah SHGB No. 1, 7, 8, 10, 11, 12 13, 15, 18, 19, 20, 22, 23 dan 25 masih atas nama Tergugat II;

Halaman 10 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Kemudian Tergugat II dengan keadaan mengetahui jika terdapat permasalahan didalam Proses peralihan aset milik Penggugat tersebut melakukan peralihan kepada Tergugat IV sebagaimana :

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08 dan Kuasa Nomor : 09, keduanya tertanggal 27-09-2018 (dua puluh tujuh September dua ribu delapan belas), yang di buat di hadapan saya, Notaris, sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 17/Desa Beraban seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang telah dibalik nama menjadi nama Tergugat IV;

d. Kemudian Tergugat II dengan keadaan mengetahui jika terdapat permasalahan didalam Proses peralihan aset milik Penggugat tersebut melakukan peralihan kepada Tergugat V pada tanggal

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 49 dan Kuasa Menjual Nomor : 50, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO,Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung;

2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4/Desa Beraban, Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 52 dan Kuasa Menjual Nomor : 53, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO,Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5/Desa Beraban, Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 55 dan Kuasa Menjual Nomor : 56, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO,Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

4. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 58 dan Kuasa Menjual Nomor : 59, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO,Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

Bahwa kesemua tanah diatas masih atas nama Tergugat II.

Semua peralihan tersebut bukan untuk kepentingan Penggugat (PT. Bali Villas) karena PT. Bali Villas tidak mendapatkan apapun dari penjualan tersebut, melainkan untuk kepentingan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V.

Halaman 11 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa, sebagaimana uraian posita diatas jelas perbuatan Tergugat I telah memenuhi ketentuan didalam Pasal 1365 Burgerlijk Weetboek (KUHPerdara) yang menyebutkan, " *Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*"

16. Bahwa, ditegaskan juga menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

17. Bahwa, telah terbukti jika Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan juga terdapat perubahan kepemilikan objek sengketa yang dilakukan secara melawan hukum, dahulu dikenal yang tertulis atas nama PT. Bali Villas, kini menjadi atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

18. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum peristiwa peralihan tersebut, patutlah dinyatakan juga jika Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memperoleh hak atas tanah milik Penggugat, yang mana peralihannya dilakukan dengan melawan hukum, maka sudah seharusnya menurut hukum terhadap :

25 Akta Ikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa dibuat Notaris/PPAT Cuaca Candra Sedana, S.H. dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, S.H.

1. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 20 tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 21 tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 801, tertanggal 24 Desember 2013;
2. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 22, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 23, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 802, tertanggal 24 Desember 2013;
3. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 25, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 803, tertanggal 24 Desember 2013;
4. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 26, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 27, tertanggal 30 Oktober 2012;

Halaman 12 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Jual Beli No. 804, tertanggal 24 Desember 2013;
5. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 28, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 29, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 805, tertanggal 24 Desember 2013;
6. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 30, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 31, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 806, tertanggal 24 Desember 2013;
7. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 32, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 33, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 807, tertanggal 24 Desember 2013;
8. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 34, tertanggal 30 Oktober 2012 ;
b. Akta Surat Kuasa No. 35, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 808, tertanggal 24 Desember 2013;
9. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 36, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 37, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 809, tertanggal 24 Desember 2013;
10. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 38, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 39, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 810, tertanggal 24 Desember 2013;
11. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 40, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 41, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 811, tertanggal 24 Desember 2013;
12. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 42, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 43, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 812, tertanggal 24 Desember 2013;
13. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 44, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 45, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 813, tertanggal 24 Desember 2013;
14. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 46, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 47, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 814, tertanggal 24 Desember 2013;
15. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 48, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 49, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 815, tertanggal 24 Desember 2013;
16. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 52, tertanggal 30 Oktober 2012;
b. Akta Surat Kuasa No. 53, tertanggal 30 Oktober 2012;
c. Akta Jual Beli No. 816, tertanggal 24 Desember 2013
17. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 54, tertanggal 30 Oktober 2012;

Halaman 13 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

- b. Akta Surat Kuasa No. 55, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 817, tertanggal 24 Desember 2013;
- 18. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 56, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 57, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 818, tertanggal 24 Desember 2013;
- 19. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 58, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 59, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 819, tertanggal 24 Desember 2013;
- 20. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 60, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 61, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 820, tertanggal 24 Desember 2013;
- 21. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 64, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 65, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 821, tertanggal 24 Desember 2013;
- 22. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 66, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 67, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 822, tertanggal 24 Desember 2013;
- 23. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 68, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 69, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 823, tertanggal 24 Desember 2013;
- 24. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 62, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 63, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 124, tertanggal 23 April 2014;
- 25. a. Akta Ikatan Jual Beli No. 50, tertanggal 30 Oktober 2012;
- b. Akta Surat Kuasa No. 51, tertanggal 30 Oktober 2012;
- c. Akta Jual Beli No. 125, tertanggal 23 April 2014;

Serta SHGB-SHGB yang telah terbit atas nama Tergugat II, untuk dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut dengan segala akibat hukumnya.

19. Bahwa dengan keadaan adanya permasalahan dan diketahui secara terang Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tetap melakukan jual beli kepada Tergugat II, maka terhadap segala perikatan atau perjanjian dan jual belinya :

- Sebanyak 16 Bidang tanah sebagaimana :
 1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 dan Kuasa Nomor : 03, keduanya tertanggal 02-07-2018 (dua Juli dua ribu delapan belas), yang di buat di hadapan Saya, Notaris I KETUT SUGIARTHA

Halaman 14 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH. MKN. KABUPATEN BADUNG. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16/Desa Beraban seluas seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) telah di balik nama menjadi nama Tergugat III (Chan Hon Ngai/Hans);

2. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 03 dan Surat Kuasa Nomor : 04, keduanya tertanggal 08-06-2017 (delapan Juni dua ribu tujuh belas), yang di buat di hadapan ELISABETH SRI WIDIASIH, Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar, untuk bidang tanah SHGB No. 1, 7, 8, 10, 11, 12 13, 15, 18, 19, 20, 22, 23 dan 25 masih atas nama Tergugat II;

- Sebanyak satu bidang tanah sebagaimana :

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08 dan Kuasa Nomor : 09, keduanya tertanggal 27-09-2018 (dua puluh tujuh September dua ribu delapan belas), yang di buat di hadapan saya, Notaris, sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 17/Desa Beraban seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang telah dibalik nama menjadi nama Tergugat IV;

- Sebanyak 4 (empat) bidang tanah sebagaimana :

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 49 dan Kuasa Menjual Nomor : 50, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung;

2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4/Desa Beraban, Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 52 dan Kuasa Menjual Nomor : 53, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5/Desa Beraban, Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 55 dan Kuasa Menjual Nomor : 56, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

4. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 58 dan Kuasa Menjual Nomor : 59, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung.

Halaman 15 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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 kesemua tanah diatas masih atas nama Tergugat II. Haruslah demi hukum dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut dengan segala akibat hukumnya.

KERUGIAN MATERIIL

20. Bahwa, tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, adapun Jumlah penghitungan kerugian tersebut didasarkan pada nilai tanah di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan adalah Rp. 2.500.000,- /1 M² (dua juta lima ratus ribu per meter persegi) jadi Rp. 2.5.00.000,- X luas tanah milik Penggugat 153.990 M², maka kerugian pada diri Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp. 384.975.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL

21. Bahwa adapun kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yaitu adanya keadaan yang terombang-ambing dalam keadaan tidak pasti bahwa "OBYEK SENGKETA" tersebut milik Penggugat, akan tetapi kenyataannya, telah dijual secara melawan hukum dimiliki, baik oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, sehingga berdampak terhadap Penggugat, gangguan terhadap, tenaga dan kelancaran pekerjaan Penggugat.

Karenanya kerugian Penggugat tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum ganti rugi termaksud harus jelas, sehingga pantas apabila Penggugat menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dibayarkan kepada Penggugat secara lunas, kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.

22. Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak lalai melaksanakan isi putusan atas perkara ini, patutlah menurut

Halaman 16 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

hukum, Penggugat meminta kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak diputusnya perkara ini oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat melaksanakan isi putusan perkara ini secara tuntas.

23. Bahwa untuk menghindari dialihkannya atau dipindahtangankan kepada pihak lain baik oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V atau yang mendapatkan hak dari padanya atau oleh pihak yang mendapatkan manfaat atas "OBYEK SENGKETA" milik Penggugat dimaksud, maka karenanya Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan SITA JAMINAN atas "OBYEK SENGKETA" tersebut.
24. Bahwa oleh karena ada kekawatiran yaitu selama proses persidangan berlangsung Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V diduga keras mencari akal untuk menghilangkan atau mengasingkan harta kekayaannya dengan maksud menghindari tanggungjawabnya atas kerugian yang telah dialami Penggugat, sehingga nantinya gugatan Penggugat akan mengalami *illusoir* atau hampa. Maka karenanya Penggugat juga meminta kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.
25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 191 (1) RBG, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/ Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
26. Bahwa dijadikannya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya I, sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara ini adalah guna memenuhi syarat formil gugatan, karena Turut Tergugat tersebut adalah selaku Pihak yang berwenang menerbitkan Sertifikat SHGB-SHGB atas Obyek

Halaman 17 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

sengketa tersebut, sehingga karenanya, Turut Tergugat tersebut harus tunduk terhadap putusan dalam perkara ini.

DALAM PROVISI :

Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini agar mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat Badan Pertanahan Kabupaten Tabanan agar menghentikan, menanggukkan segala bentuk permohonan terhadap OBYEK SENGKETA oleh pihak manapun sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan hal-hal atau alasan-alasan hukum sebagaimana tersurat dan tersirat diatas, dengan ini Penggugat mohon kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menghentikan, menanggukkan segala bentuk permohonan terhadap OBYEK SENGKETA oleh pihak manapun sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas "OBYEK SENGKETA" berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah Hak Guna Bangunan, masing-masing:
 1. Nomor : 1/Desa Beraban, seluas 900 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 2. Nomor : 2/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 3. Nomor : 3/Desa Beraban, seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 4. Nomor : 4/Desa Beraban, seluas 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 18 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Nomor : 5/Desa Beraban, seluas 4.095 M² (empat ribu sembilan puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
6. Nomor : 6/Desa Beraban, seluas 3.760 M² (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
7. Nomor : 7/Desa Beraban, seluas 23.190 M² (dua puluh tiga ribu seratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
8. Nomor : 8/Desa Beraban, seluas 17.715 M² (tujuh belas ribu tujuh ratus lema belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
9. Nomor : 9/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
10. Nomor : 10/Desa Beraban, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
11. Nomor : 11/Desa Beraban, seluas 3.250 M² (tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
12. Nomor : 12/Desa Beraban, seluas 2.050 M² (dua ribu lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
13. Nomor : 13/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
14. Nomor : 14/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
15. Nomor : 15/Desa Beraban, seluas seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
16. Nomor : 16/Desa Beraban, seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 19 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Nomor : 17/Desa Beraban, seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 18. Nomor : 18/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 19. Nomor : 19/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 20. Nomor : 20/Desa Beraban, seluas 1.750 M² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 21. Nomor : 21/Desa Beraban, seluas 700 M² (tujuh ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 22. Nomor : 22/Desa Beraban, seluas 16.745 M² (enam belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 23. Nomor : 23/Desa Beraban, seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 24. Nomor : 24/Desa Beraban, seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 25. Nomor : 25/Desa Beraban, seluas 2.950 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
- Keseluruhan luas tanah tersebut diatas adalah seluas 153.990 M² (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi);
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum peralihan SHGB-SHGB atas Nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, beserta seluruh akibat hukumnya;

Halaman 20 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian Rp. 384.975.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah)., secara kontan dan seketika kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat secara lunas, kontan dan seketika selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau oleh Pihak Lainnya.
8. Menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa/ Dwangsom sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) tiap hari keterlambatan pelaksanaan Putusan ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi, baik yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau oleh Pihak Lainnya;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini.

Halaman 21 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah surat gugatan dibacakan, Penggugat ada perbaikan terkait surat gugatannya sebagaimana perbaikan gugatan Penggugat tertanggal 5 Juli 2023 sebagai berikut :

1. Posita No; 6 semula tertulis:

Bahwa pada saat yang sama Alm. Franz Elmat Bader menandatangani Berita (RUPSLB) sekitar Oktober 2012, Tergugat I yang mana pada saat itu selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas menandatangani Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bali Villas, dibuat oleh Notaris Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H.

Bahwa atas dasar Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 pada hari itu juga Tergugat I menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa kepada Tergugat II terhadap ke 25 bidang tanah aset PT. Bali Villas. Atas tindakan menandatangani secara Melawan Hukum tersebut terdapat ketidaksesuaian atas keputusan (RUPSLB) yang tertuang dalam Akta tersebut yang fotocopynya dipegang oleh Alm. Franz Elmar Bader, yang mana pernyataan keputusan yang tidak dituangkan sebagaimana semestinya yakni :

"Menyetujui dan menetapkan FRANZ ELMAR BADER, I WAYAN DHANA dan I NENGAH JULIANA, S.H., M.H. selaku para pemegang saham perseroan PT. Bali Villas Bersama-sama menghadap PPAT di Kabupaten Tabanan yang ditunjuk oleh pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli terhadap aset perseroan berupa 25 bidang tanah", NAMUN DITUANGKAN PERNYATAAN KEPUTUSAN LAIN YAKNI : "Menetapkan I PUTU NARIANA selaku Direktur Utama PT. Bali Villas menghadap untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa terhadap menghadap untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa terhadap 25 bidang tanah aset PT. Bali Villas".

Sehingga atas dasar terbitnya Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 tersebut dijadikan dasar Tergugat I selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli dan mengeluarkan kuasa menjual, maka terjadilah peralihan hak atas 25 bidang tanah dari atas nama PT. Bali Villas menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat-II) perbuatan itu jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 22 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dirubah menjadi tertulis :

Bahwa setelah Berita Acara RUPSLB sekitar Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Alm. Franz Elmat Bader yang isinya :

“Menyetujui dan menetapkan FRANZ ELMAR BADER, I WAYAN DHANA dan I NENGAH JULIANA, S.H., M.H. selaku para pemegang saham perseroan PT. Bali Villas Bersama-sama menghadap PPAT. di Kabupaten Tabanan yang ditunjuk oleh pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli terhadap aset perseroan berupa 25 bidang tanah”

Oleh Tergugat I sebelum dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB, Berita Acara RUPSLB diberi tambahan dengan ketikan mesin ketik yang kata-katanya:

“untuk menunjuk I PUTU NARIANA selaku Direktur Utama PT. Bali Villas”

Hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

Selanjutnya oleh Tergugat I Berita Acara RUPSLB sekitar Oktober 2012 dituangkan dalam Akta Pernyataan RUPSLB PT. Bali Villas Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H., Notaris di Gianyar isinya:

“3. Menetapkan Tuan I PUTU NARIANA selaku. Direktur Utama PT. BALI VILLAS yang berkedudukan di Denpasar, menghadap di hadapan Notaris yang ditunjuk, oleh pembeli guna menandatangani akta perjanjian jual beli lunas dan Akta Kuasa Menjual yang dibutuhkan untuk terlaksananya jual beli tersebut terhadap aset perseroan berupa 25 bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01/ Desa Beraban sampai dengan Hak Guna Bangunan Nomor 25/Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tersebut diatas.”

Sehingga atas dasar terbitnya Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 tersebut dijadikan dasar Tergugat I selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli dan mengeluarkan kuasa menjual, maka terjadilah peralihan hak atas 25 bidang tanah dari atas nama PT. Bali Villas menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat-II) perbuatan itu jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Posita No; 22 semula tertulis :

Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak lalai melaksanakan isi putusan atas perkara ini, patutlah menurut hukum, Penggugat meminta kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang

Halaman 23 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak diputusnya perkara ini oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat melaksanakan isi putusan perkara ini secara tuntas.

Dirubah menjadi tertulis :

Bahwa agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak lalai melaksanakan isi putusan atas perkara ini, patutlah menurut hukum, Penggugat meminta kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak diputusnya perkara ini oleh Pengadilan Negeri Denpasar sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dapat melaksanakan isi putusan perkara ini secara tuntas.

3. Posita No; 23 semula tertulis :

Bahwa untuk menghindari dialihkannya atau dipindah tangankan kepada pihak lain baik oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V atau yang mendapatkan hak dari padanya atau oleh pihak yang mendapatkan manfaat atas "OBYEK SENGKETA" milik Penggugat dimaksud, maka karenanya Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan SITA JAMINAN atas "OBYEK SENGKETA" tersebut.

Dirubah menjadi tertulis :

Bahwa untuk menghindari dialihkannya atau dipindah tangankan kepada pihak lain baik oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau yang mendapatkan hak dari padanya atau oleh pihak yang mendapatkan manfaat atas "OBYEK SENGKETA" milik Penggugat dimaksud, maka karenanya Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan SITA JAMINAN atas "OBYEK SENGKETA" tersebut.

4. Posita No; 26 semula tertulis :

Halaman 24 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dijadikannya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya I, sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara ini adalah guna memenuhi syarat formil gugatan, karena Turut Tergugat tersebut adalah selaku Pihak yang berwenang menerbitkan Sertifikat SHGB-SHGB atas Obyek sengketa tersebut, sehingga karenanya, Turut Tergugat tersebut harus tunduk terhadap putusan dalam perkara ini.

Dirubah menjadi tertulis :

Bahwa dijadikannya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan, sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara ini adalah guna memenuhi syarat formil gugatan, karena Turut Tergugat tersebut adalah selaku Pihak yang berwenang menerbitkan Sertifikat SHGB-SHGB atas Obyek sengketa tersebut, sehingga karenanya, Turut Tergugat tersebut harus tunduk terhadap putusan dalam perkara ini.

5. Petitum No; 5 semula tertulis :

Menyatakan, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun berikut dengan segala akibat hukumnya;

Dirubah menjadi tertulis :

Menyatakan, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala sesuatu yang berkaitan dengan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H. Notaris di Gianyar, berikut dengan segala akibat hukumnya baik segala macam peralihan atau perikatan yang timbul darinya.

Berdasarkan uraian Perubahan/Perbaikan Gugatan diatas, segala penulisan baik dalam Posita Gugatan Penggugat dan juga dalam Petitumnya agar Perubahan/Perbaikan ini dipakai sebagai acuan atau merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Penggugat tertanggal 13 Juni 2023, Register dengan Nomor Perkara : 639/ Pdt.G/2023/PN.Dps.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir dipersidangan diwakili oleh Kuasanya, sedangkan :

- Tergugat I tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain selaku kuasanya untuk hadir kendati berdasarkan relas panggilan tercatat nomor: 639/Pdt.G/2023/PN.Dps. masing-masing tertanggal 16 Juni 2023, Relas Panggilan nomor: 639/Pdt.G/2023/PN.Dps. tanggal 10 Juli 2023, dan panggilan melalui media masa (koran) Bali Ekspres tanggal 8 Agustus 2023

Halaman 25 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk persidangan tanggal 31 Agustus 2023 Tergugat I telah dipanggil dengan sah dan patut, namun tidak hadir kepersidangan;

- Tergugat II hadir diwakili oleh kuasanya yang semula yaitu: 1. I Nengah Juliana, S.H., M.H. 2. Gabe Menara Menawati, S.H. dan 3. Tuary Shinta R. Sitompul, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2023 yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Denpasar tanggal 26 Juli 2023, No. 2600/Daf/2023, yang kemudian dicabut berdasarkan surat Pencabutan Kuasa tanggal 20 Nopember 2023, dan selanjutnya Tergugat II telah memberikan kuasa kepada: Lily Sri Rahayu Lubis, SH. dan I Kadek Satria Darma, S.H., Para Advokat yang berkantor di kantor Hukum The Bali Lawfirm (Anggia M. Lubis Browne & Associates) beralamat di jalan Bypass Ngurah Rai No 152 Sanur Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Nopember 2023 yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 23 Nopember 2023, No. 4268/Daf/2023 ;

- Tergugat III diwakili oleh kuasanya yaitu : Gede Erlangga Gautama, S.H., M.H. Advokat / Penasihat Hukum, berkantor di Dega Erlangga Law Office, Jalan Suli No. 85 (Lt 3) Dangin Puri Kangin, Denpasar, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2023 yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Denpasar tanggal 31 Agustus 2023, No. 3083/Daf/2023;

- Tergugat IV tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain selaku kuasanya untuk hadir kendati berdasarkan relas panggilan tercatat nomor: 639/Pdt.G/2023/PN.Dps. masing-masing tertanggal 16 Juni 2023, tanggal 5 Juli 2023 dan tanggal 4 Agustus 2023, telah dipanggil dengan sah dan patut, namun tidak hadir kepersidangan;

- Tergugat V hadir sendiri dipersidangan;

- Turut Tergugat hadir diwakili oleh 1. Ni Made Ariestianti Dewi, S.T., M.H., 2. Kadek Indrayanti, S.E. 3. I Putu Sugiarta, S.H. dan 4. Yolanda Regga Eldika, S.E., berkedudukan di Kantor Pertanahan Kab. Tabanan, berdasarkan surat Kuasa Khusus No.3277/SKu-51.02.AP.02.02/IV/2023, tanggal 22 Juni 2023, yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Denpasar tanggal 26 Juni 2023, No. 2169/Daf/2023;

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 Ida Bagus Bamadewa Patiputra, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Halaman 26 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 September 2023, upaya perdamaian tersebut gagal/ tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat tertanggal 13 Juni 2023 dan perbaikan gugatan tertanggal 5 Juli 2023 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

EKSEPSI:

1. Bahwa eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat II meskipun bukan mengenai kewenangan untuk mengadili (Kompetensi Relatif atau Absolut) tetapi eksepsi/tangkisan ini dapat diajukan, dipertimbangkan, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara (vide Pasal 162 Rbg/136 HIR);
2. Bahwa susunan kepengurusan dan pemegang saham PT. Bali Villas sesuai dengan Akta Notaris No. 7 tertanggal 7 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Ulce Irithrina Sudjateruna, SH., yang berkedudukan di Kabupaten Badung, Propinsi Bali telah didaftarkan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dan tercatat dalam profil perusahaan, susunan kepengurusan dan pemegang saham PT. Bali Villas adalah sebagai berikut:
 - a. Wayan Dhana sebagai pemegang saham sebesar 14.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas miliar);
 - b. Franz Elmar Bader sebagai Komisaris utama sekaligus pemegang saham sebesar 3000 lembar saham dengan nilai nominal saham sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
 - c. RA Soekandis Martakoesoemah sebagai Komisaris sekaligus pemegang saham sebesar 2000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
 - d. John James Schmidt sebagai Komisaris;
 - e. I Nengah Juliana sebagai pemegang saham sebesar 2000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
 - f. Bali Properties Inc sebagai pemegang saham sebesar 24.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar);

Halaman 27 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Hadi Setiawan, SE., sebagai Direktur Utama dan pemegang saham sebesar 55.000 lembar saham dengan nilai Rp. 55.000.000.000,- (lima puluh lima miliar rupiah);

h. Laminem sebagai Direktur.

3. Bahwa oleh karena 3 (tiga) orang pemegang saham dan pengurus PT. Bali Villas telah meninggal dunia yaitu Franz Elmar Bader (Komisaris Utama) kira-kira pada tahun 2017, RA Soekandis Martakoesoemah (Komisaris) kira-kira pada tahun 2015, dan I Wayan Dhana pada tahun 2023, maka Penggugat sebagai Direktur yang baru PT. Bali Villas harus mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) mengenai perubahan susunan kepengurusan dan perubahan nama pemegang saham sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 2 (dua) tersebut diatas sebelum mengajukan gugatan perkara aquo di Pengadilan Negeri Denpasar;

4. Bahwa Penggugat sebagai Direktur Utama PT. Bali Villas mengajukan gugatan perkara aquo di Pengadilan Negeri Denpasar adalah berdasarkan Akta Notaris No. 7 tertanggal 7 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Ulce Irithrina Sudjateruna, SH., yang berkedudukan di Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah tidak sah oleh karena Akta tersebut sudah tidak berlaku lagi dan bertentangan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, dimana setiap ada perubahan maupun pergantian susunan kepengurusan dan pemegang saham, Direktur wajib mengadakan RUPSLB terlebih dahulu, tetapi dalam hal ini Penggugat sebagai Direktur PT. Bali Villas belum mengadakan RUPSLB;

5. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II mengenai jual beli aset PT. Bali Villas yang dilakukan sekitar 10 tahun yang lalu, dimana Direktur PT. Bali Villas pada saat itu adalah Tergugat I (I Putu Nariana).

Bahwa pada tahun 2017, Penggugat baru menjadi Direktur Utama maupun pemegang saham di PT. Bali Villas, dimana pada saat itu PT. Bali Villas sudah tidak mempunyai aset lagi sehingga Penggugat salah alamat/*Error In Persona/Exceptio in Persona* dan tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan kepada Tergugat II;

6. Bahwa Penggugat sebagai Direktur Utama PT. Bali Villas memiliki tugas dan tanggung jawab mewakili perseroan baik didalam maupun di luar pengadilan *vide* Pasal 98 Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, maka Penggugat wajib mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. Bali Villas dengan agenda untuk

Halaman 28 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

mendapatkan Persetujuan Para Pemegang Saham untuk mengajukan gugatan ini dan Perubahan Susunan kepengurusan dan pergantian nama pemegang saham sebelum mengajukan gugatan perkara aquo ke Pengadilan Negeri Denpasar;

7. Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan perkara aquo ke Pengadilan Negeri Denpasar belum mendapatkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan diatas, maka gugatan ini adalah tidak sah secara hukum Perseroan Terbatas dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II, oleh karenanya *Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)*;

POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 13 Juni 2023 kecuali terhadap hal-hal yang memang benar diakui dan secara tegas dinyatakan oleh Tergugat II;
2. Tergugat II (PT. Manggala Sutera) adalah Perusahaan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Manggala Sutera No. 28 tertanggal 18 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin dan berkedudukan di Denpasar *juncto* perubahan berdasarkan AKta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Manggala Sutera No. 6 tertanggal 7 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH., dan telah mendapatkan pengesahan dengan Nomor : AHU-15496.AH.01.02.Tahun 2013 tertanggal 26 Maret 2013 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 3 tidak perlu Tergugat II tanggapi lebih lanjut;
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 4, secara tegas Tergugat II menolaknya, dimana hubungan antara Tergugat II dengan PT. Bali Villas pada saat itu adalah murni transaksi jual beli aset PT. Bali Villas sebagaimana yang terurai dalam Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual terhadap tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB (No.1 sampai dengan No. 25 SHGB) yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan

Halaman 29 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH., *juncto* Akta Jual Beli (AJB) terhadap 25 SHGB yaitu SHGB No. 1 sampai dengan SHGB No. 25 atas nama PT. Bali Villas seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) pada tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sintawati, SH yang berkedudukan di Tabanan;

Bahwa pada saat transaksi jual beli aset PT. Bali Villas kepada Tergugat II, Pemegang saham PT. Bali Villas hanya terdiri dari 5 orang pemegang saham yaitu yaitu I Wayan Dhana, Franz Elmar Bader, RA Soekandis Martakoesoemah, I Nengah Juliana dan Bali Properties.

5. Bahwa PT. Bali Villas dari tahun 2011, telah melakukan penawaran kepada Tergugat II (PT. Manggala Sutera) mengenai penjualan aset-aset PT. Bali Villas berupa tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yaitu SHGB No. 1 sampai dengan SHGB No. 25 atas nama PT. Bali Villas yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali.

Bahwa awalnya Tergugat II ragu-ragu untuk membeli aset PT. Bali Villas tersebut, tetapi oleh karena Almarhum Franz Elmar Bader sebagai pemegang saham terbesar dan Presiden Komisaris di PT. Bali Villas tersebut, meyakinkan Tergugat II (PT. Manggala Sutera) dengan memberikan Surat Pernyataan tertanggal 15 Juli 2011 kepada Tergugat II, dimana isi surat tersebut menerangkan bahwa sejak berdiri dari tanggal 26 April 1989 sampai dengan sekarang tidak melakukan aktivitas bisnis dalam bentuk apapun alias "PT. Tidur" dan PT. Bali Villas tidak beroperasi oleh karena kekurangan dana operasional dalam melaksanakan maksud dan tujuan perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Akta Anggaran Dasar PT. Bali Villas.

Bahwa oleh karena Almarhum Franz Elmar Bader pada saat itu sangat membutuhkan uang, maka pembayaran awal pembelian aset atau lahan PT. Bali Villas yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, dimulai dari tahun 2011 tepatnya pada tanggal 15 Desember 2011 Almarhum Franz Elmar Bader menerima uang dari Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan cek BCA No. CO, 833950 *vide* fotokopi cek atas penerimaan uang Pembelian Aset PT. Bali Villas tersebut diketahui oleh semua para pemegang saham, Presiden Komisaris dan Presiden Direktur PT. Bali Villas

Halaman 30 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

(Tergugat I), dengan ditandatanganinya fotokopi cek tersebut juga dilampirkan kwitansi penerimaan uang yang diterima langsung dan ditandatangani oleh Almarhum Franz Elmar Bader sebagai pemegang saham terbesar dan Presiden Komisaris PT. Bali Villas.

Bahwa kemudian pada tanggal 28 Pebruari 2012 dan tanggal 15 Maret 2012 Almarhum Franz Elmar Bader meminta uang lagi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dari PT. Manggala Sutera dalam hal ini diwakili oleh Direktur Putu Agus Antara (Tergugat II). Dimana penerimaan uang tersebut diberikan dengan 2 (dua) cek BCA dengan No. BE 819462 dan Cek No. CR 544970 dan masing-masing nilai cek sebesar RP. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) vide fotokopi cek atas penerimaan uang Pembelian Aset PT. Bali Villas tersebut diketahui oleh semua para pemegang saham, Presiden Komisaris (Almarhum Franz Elmar Bader) dan Presiden Direktur PT. Bali Villas (Tergugat I) dengan ditandatanganinya fotokopi cek tersebut juga dilampirkan kwitansi penerimaan uang yang di terima langsung dan ditandatanganinya oleh Almarhum Franz Elmar Bader.

Bahwa sebelum penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual terhadap 25 bidang tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB dari No 1 dampai dengan No. 25 SHGB, PT. Bali Villas telah menerima uang pembelian aset PT. Bali Villas dari Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 2012 sebesar Rp. 24.683.400.000,- (dua puluh empat miliar enam ratus delapan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dan bukti penerimaan kwitansi diketahui oleh para pemegang saham PT. Bali Villas, Presiden Direktur dan Presiden Komisaris PT. Bali Villas (Almarhum Franz Emar Bader);

Bahwa penjualan aset-aset PT. Bali Villas kepada Tergugat II, telah diterima uangnya oleh Almarhum Franz Elmar Bader sebesar Rp. 24.683.400.000,- (dua puluh empat miliar enam ratus delapan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) kemudian ditambah Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sehingga total uang yang diterima Almarhum Franz Elmar Bader sebagai Presiden Komisaris dan pemegang saham terbesar PT. Bali Villas adalah sebesar Rp. 26.683.400.000,- (dua puluh enam miliar enam ratus delapan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah).

Bahwa jumlah penjualan aset PT. Bali Villas tersebut diatas, diluar dari Pajak Penjualan. Oleh karena PT. Bali Villas tidak memiliki uang, maka Tergugat II yang membayar pajak terhadap penjualan aset PT. Bali Villas yaitu terhadap tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu

Halaman 31 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yaitu SHGB No. 1 sampai dengan SHGB No. 25 sebesar Rp. 1.000.935.000,- (satu miliar sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah). Sehingga total uang yang dikeluarkan oleh Tergugat II terhadap pembelian aset PT Bali Villas beserta Pajak penjualan adalah sebesar Rp. 27.684.335.000,- (dua puluh tujuh miliar enam ratus delapan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Bahwa setelah PT. Bali Villas telah menerima uang penjualan dari PT. Manggala Sutera, maka PT. Bali Villas mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan pada tanggal 30 Oktober 2012, kemudian dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Cuaca Chandra Sedana, SH., No. 801 sampai dengan No. 825 vide Undang-Undang Perseroan Terbatas (PT) No. 40 Tahun 2007 Pasal 76 ayat 4 dan 5;

Bahwa Tergugat II juga mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan pada tanggal 30 Oktober 2012 kemudian dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) No. 18 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Cuaca Chandra Sedana, SH.;

Bahwa pada saat Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. Bali Villas dibawah tangan pada tanggal 30 Oktober 2012, Almarhum Franz Elmar Bader mengundang Tergugat II untuk hadir sebagai calon pembeli yang serius, Tergugat II juga diberikan salinan hasil keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan tersebut. Pada saat Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) menggunakan bahasa inggris, dimana semua pemegang saham memahami bahasa inggris baik secara lisan maupun secara tertulis, namun demikian Almarhum Franz Elmar Bader tetap membawa translator/Penerjemah yang bernama Sofia dan hasil rapat dibacakan oleh translator/Penerjemah, kemudian ditandatangani oleh Almarhum Franz Elmar Bader. Secara sah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bali Villas telah menyetujui 25 bidang tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) dijual kepada PT. Manggala Sutera;

Bahwa kemudian hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan PT. Bali Villas tersebut dituangkan dalam Akta

Halaman 32 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) No. 19 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Chandra Sedana, SH;

Bahwa setelah terbitnya Pernyataan Keputusan Rapat (PKR) No. 19 tertanggal 30 Oktober 2012, maka dibuatkanlah Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Chandra Sedana, SH, sebelum penandatanganan Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut, terlebih dahulu Akta tersebut dibacakan oleh Notaris dan kemudian diterjemahkan oleh translator/Penerjemah yang bernama sofia dihadapan Almarhum Franz Elmar Bader, dimana Translator/Penerjemah tersebut dihadirkan oleh Almarhum Franz Elmar Bader.

Bahwa dasar dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual terhadap 25 SHGB antara Penggugat dengan Tergugat II, disebabkan belum selesainya dokumen PT. Bali Villas yaitu mengenai aset-aset PT. Bali Villa tersebut masuk kedalam status tanah terlantar oleh Badan Pertanahan (BPN) Pusat.

Bahwa setelah dokumen-dokumen PT. Bali Villas tersebut selesai atau keluar dari status tanah terlantar, maka dibuatkanlah Akta Jual Beli (AJB) di Kantor Notaris/PPAT Sintawati, SH yang berkedudukan di Tabanan terhadap 25 SHGB yaitu SHGB No. 1 sampai dengan SHGB No. 25 atas nama PT. Bali Villas seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) pada tanggal 24 Desember 2013;

Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, angka 13, dan angka 14a secara tegas Tergugat II menolaknya;

6. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 9 secara tegas Tergugat II menolaknya, oleh karena sebelum melakukan transaksi aset PT. Bali Villa berupa tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali kepada Tergugat II, para pemegang saham melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan pada tanggal 30 Oktober 2012, pada saat itu Tergugat II diundang oleh Almarhum Franz Elmar Bader sebagai pemegang saham terbesar dan sekaligus komisaris PT. Bali Villas, sehingga Tergugat II sangat mengetahui bagaimana keberadaan para pemegang saham maupun Direktur PT. Bali Villas dan juga kondisi keuangan Perusahaan khususnya keuangan Almarhum Franz Elmar Bader yang tidak mempunyai uang pada saat itu.

Halaman 33 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bilamana tidak ada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan PT. Bali Villas tertanggal 30 Oktober 2012, tidak mungkin terjadi jual beli atau tidak mungkin Presiden Direktur menandatangani Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut sehingga tidak ada kerugian yang diakibatkan dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak ada pelanggaran dalam penandatanganan Ikatan Jual Beli terhadap aset PT. Bali Villas yaitu tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali;

7. Bahwa Laporan Polisi No. LP/329/VI/2014/Bali/SPKT tanggal 9 Juni 2014 yang dilakukan Almarhum Franz Elmar Bader adalah Laporan secara pribadi bukan atas nama PT. Bali Villas dan patut diduga laporan tersebut ada ditunggangi oleh mafia tanah, dimana semua hasil penjualan aset PT. Bali Villas telah diterima oleh pemegang saham terbesar dan komisaris PT. Bali Villas yaitu Almarhum Franz Elmar Bader sesuai dengan kwitansi-kwitansi.

Bahwa oleh karena 25 bidang tanah aset PT. Bali Villas telah beralih nama ke PT. Manggala Sutera maka Tergugat II membuat papan nama/plang yang bertuliskan bahwa tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB adalah milik PT. Manggala Sutera (Tergugat II). Tetapi Almarhum Franz Elmar Bader sebagai pemegang saham terbesar dan komisaris utama PT. Bali Villas tetap memperjualbelikan aset tersebut kepada Pihak lain/pihak ketiga dan melakukan perusakan terhadap papan nama/plang milik PT. Manggala Sutera tersebut sehingga Tergugat II melaporkan tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Almarhum Franz Elmar Bader ke Polres Tabanan dan kemudian diadili di Pengadilan Negeri Tabanan dan telah diputus dengan Perkara Pidana No. 61/Pid.B/2015/PN. Tabanan tertanggal 16 Pebruari 2016 *juncto* No. 10/Pid/2016/PT.Dps tertanggal 27 April 2016 *juncto* No. 1268K/Pid/2016 tertanggal 14 Pebruari 2017 dan memperoleh kekuatan hukum tetap serta dikenakan hukuman penjara selama 2 (dua) bulan;

Bahwa oleh karena Tergugat I tidak menuruti kemauan dari Almarhum Franz Elmar Bader sebagai pemegang saham terbesar dan komisaris PT. Bali Villas yaitu melakukan pembatalan terhadap transaksi jual beli yang dilakukan oleh PT. Bali Villas dengan PT. Manggala Sutera, dimana Tergugat I menganggap Almarhum terlalu tamak karena ada pihak lain yang

Halaman 34 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menawarkan pembelian dengan harga tinggi padahal aset PT. Bali Villas sudah beralih haknya, sehingga Penyidik Polda Bali menjadikan Tergugat I sebagai tersangka, tetapi karena Tergugat I merasa tidak melakukan perbuatan sebagaimana yang dilaporkan oleh Almarhum Franz Elmar dan Tergugat I merasa tertekan, maka Tergugat I pergi dan dijadikan DPO oleh Polda Bali.

Bahwa SPDP terhadap laporan Polisi tersebut diatas telah dikembalikan kepada Jaksa Penuntut Umum (JPU) oleh Penyidik Polda Bali dan Pelapor Franz Elmar Bader telah meninggal dunia, sehingga bukti laporan tersebut tidak dapat diproses secara hukum, dimana Tergugat II juga sebagai saksi dalam Laporan polisi tersebut. Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat angka 10, angka 11 dan angka 12 secara tegas Tergugat II menolaknya;

8. Bahwa oleh karena tidak ada permasalahan hukum antara Tergugat II dengan PT. Bali Villas pada saat dilaksanakan transaksi terhadap aset PT. Bali Villas berupa tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, maka terjadilah peralihan hak yaitu Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dikantor Notaris Sintawati, SH yang berkedudukan di Tabanan, telah sesuai dengan Undang-undang PT No. 40 tahun 2007, sehingga peralihan hak ke Tergugat II adalah secara Hukum Sah dan mengikat. Maka pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III (Chan Hon Ngai alias Hans) di Kantor Notaris I Ketut Sugiarta, Notaris Elisabeth maupun Notaris Hartono, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum.

Bahwa oleh karena Tergugat II pada saat transaksi dengan PT. Bali Villas yang pada saat itu Presiden Direktornya adalah I Putu Nariana dan Penggugat dalam perkara aquo (Hadi Setiawan) belum masuk dalam susunan kepengurusan maupun pemegang saham PT. Bali Villas/ masih di awang-awang.

Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat angka 14b, 14c dan 14d secara tegas Tergugat II menolaknya;

9. Bahwa Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dalam pembelian aset PT. Bali Villas terhadap tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, harus di lindungi oleh Undang-undang.

Halaman 35 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa transaksi jual beli aset PT. Bali Villas kepada PT. Manggala Sutera telah sesuai dengan Undang-undang Perseroan Terbatas (PT) yaitu adanya Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dibawah tangan dan dilanjutkan Pernyataan Keputusan Rapat (PKR), kemudian telah menerima uang penjualan aset dari Tergugat II (PT. Manggala Sutera), serta dihadiri oleh pengurus PT. Bali Villas maupun pemegang saham, tidak ada yang bertentangan hukum dalam proses jual beli tersebut. Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat angka 15 dan angka 16 secara tegas Tergugat II menolaknya.

10. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar hukum maupun kapasitas dalam mendalilkan atau melakukan gugatan terhadap perkara aquo oleh karena Penggugat dalam perkara aquo baru masuk pada tahun 2017 dan menjabat sebagai Direktur maupun sebagai pemegang saham PT. Bali Villas.

Bahwa pada saat Penggugat sebagai Direktur dan sebagai pemegang saham, PT. Bali Villa masuk ke dalam susunan kepengurusan dan pemegang saham PT. Bali Villas, keadaan PT. Bali Villas tidak mempunyai aset lagi, sehingga Penggugat sebagai Direktur PT. Bali Villas tidak memiliki kompetensi dalam transaksi jual beli aset PT. Bali Villas yang dilakukan pada saat kepengurusan yang lama, oleh karena aset PT. Bali Villas telah dibeli oleh Tergugat II pada tahun 2013 dan transaksi jual beli aset tersebut telah berlangsung 10 (sepuluh) tahun yang lalu. Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat angka 17, angka 18, angka 19 secara tegas Tergugat II menolaknya.

11. Bahwa oleh karena Penggugat dalam perkara aquo sebagai Direktur PT. Bali Villas dan membeli saham Almarhum Franz Elmar Bader pada tahun 2017, PT. Bali Villas tidak mempunyai aset lagi sehingga Penggugat dalam perkara aquo tidak mempunyai kerugian apa-apa. Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat mengenai kerugian materiil dan inmateriil angka 20 dan angka 21 secara tegas Tergugat II menolaknya.

12. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum Tergugat II kepada Penggugat dan Penggugat tidak mempunyai hak terhadap objek sengketa karena transaksi telah terjadi 10 (sepuluh) tahun yang lalu sedangkan Penggugat masuk pada tahun 2017, sehingga tidak ada hubungan dan kaitannya.

Bahwa Penggugat adalah seorang pengusaha, seyogyanya paham mengenai Undang-undang Perseroan Terbatas (PT), bilamana seseorang masuk atau membeli saham suatu PT seyogyanya terlebih dahulu

Halaman 36 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan *due diligence* atau pemeriksaan apakah PT tersebut sehat atau tidak. Sudah jelas PT. Bali Villas adalah “PT tidur” atau tidak beraktifitas dan aset telah dijual pada tahun 2013, hal tersebut telah diketahui oleh Penggugat dan patut diduga bahwa Penggugat dan Almarhum Franz Elmar Bader adalah orang yang tidak beritikad baik atau diduga melakukan kecurangan kepada Tergugat II. Oleh karenanya terhadap dalil Penggugat angka 22, angka 23, angka 24, angka 25 dan angka 26 secara tegas Tergugat II menolaknya.

DALAM PROPISI

Tergugat II menolak dalam Propisi, oleh karena Penggugat tidak mempunyai *legal standing* oleh karena transaksi jual beli antara Tergugat II dengan PT. Bali Villas telah terjadi 10 (sepuluh) tahun yang lalu dan Penggugat belum masuk dalam susunan kepengurusan dan Pemegang Saham PT. Bali Villas.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan hukum bahwa Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual terhadap aset PT. Bali Villas berupa tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, No. 01 sampai dengan No. 25 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Chandra Sedana, SH., adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 801 sampai dengan No. 825 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sintawati, SH adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Hukum Penggugat tidak mempunyai dasar Hukum dalam mengajukan perkara aquo dimana peralihan aset PT. Bali Villas ke Tergugat II telah berlangsung 10 (sepuluh) tahun yang lalu;
5. Menyatakan Hukum uang pembelian aset PT. Bali Villas berupa tanah seluas 153.990 M2 (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 SHGB yang terletak di Desa

Halaman 37 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beraban, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali beserta Pajak Penjualan sebesar Rp. 27.684.335.000,- (dua puluh tujuh miliar enam ratus delapan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah) adalah sah dan mengikat secara hukum;

6. Menolak permohonan kerugian materiil dan inmateriil yang diajukan Penggugat oleh karena Penggugat tidak ada mengalami kerugian dimana pada saat Penggugat masuk dalam susunan kepengurusan dan pemegang saham PT. Bali Villas tidak memiliki aset lagi;

7. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dari Penggugat dalam perkara *aquo*;

8. Menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*;

9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebagaimana mestinya

DALAM PROPISI

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan perkara *aquo* seyogyanya gugatan dalam Propisi ditolak;

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.

Bahwa TERGUGAT III dengan ini menyatakan tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan PENGGUGAT dan hanya memiliki hubungan hukum jual beli 16 bidang tanah SHGB dengan TERGUGAT II;

Bahwa walaupun tidak memiliki hubungan langsung dengan PENGGUGAT, karena TERGUGAT III telah dijadikan pihak dalam gugatan *aquo* maka dengan mengacu pada surat gugatan pada perkara *aquo* maka TERGUGAT III akan menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*exceptio plurium litis consortium*);

1. Bahwa, pada prinsipnya dalam gugatannya PENGGUGAT berusaha menyatakan kalau Akta Pernyataan RUPSLB PT Bali Villas Nomor 19,

Halaman 38 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Cuaca Candra Sedana, SH. MH. Notaris di Gianyar yang merupakan dasar penjualan asset-asset PT Bali Villas kepada Tergugat II adalah cacat hukum.

Hal tersebut dapat dilihat pada posita nomor 6 (pada bagian perubahan) Gugatan PENGGUGAT pada intinya menyebutkan sebagai berikut:

"...Selanjutnya oleh Tergugat I Berita Acara RUPPSLB sekitar Oktober 2021 dituangkan dalam Akta Pernyataan RUPSLB PT Bali Villas Nomor: 19, tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan CUACA CANDRA SEDANA, SH. MH. Notaris Sehingga atas dasar terbitnya Akta No.19 tanggal 30 Oktober 2012 tersebut dijadikan dasar Tergugat I selaku Presiden Direktur PT Bali Villas melakukan perikatan jual beli dan mengeluarkan kuasa menjual....."

2. Bahwa, dengan memperhatikan kalau produk hukum yang hendak dinyatakan cacat tersebut adalah sebuah Akta Notaris yaitu Akta Pernyataan RUPSLB PT Bali Villas Nomor 19, tanggal 30 Oktober 2012, maka sudah seharusnya Notaris yang membuat akta tersebut ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.

3. Bahwa, dalam surat gugatannya pada point 14.b PENGGUGAT pada pokoknya memaktubkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan jual beli dengan TERGUGAT III dihadapan Notaris I KETUT SUGIARTHA, SH. Mkn. Dan Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, SH. Atas bidang-bidang tanah SHGB No 1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 25

Karena PENGGUGAT menuduh kalau TERGUGAT III telah melakukan jual beli yang tidak sah dihadapan notaris-notaris tersebut diatas, maka secara hukum Notaris I KETUT SUGIARTHA, SH. Mkn. Dan Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, SH. Haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo

4. Karena Notaris CUACA CANDRA SEDANA, SH. MH. Sebagai notaris yang membuat Akta No.19, tanggal 30 Oktober 2012 (yang dimohonkan pembatalannya oleh PENGGUGAT) dan juga Notaris I KETUT SUGIARTHA, SH. Mkn. Dan Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, SH. sebagai notaris yang melaksanakan jual beli antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, maka gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak dan mengandung cacat formil sehingga sedah selayaknya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*Exceptio Dilatoria*)

1. Bahwa dalam gugatannya pada point 10 dan 11, PENGGUGAT berusaha menggiring opini kalau TERGUGAT 1 yang sudah dilaporkan ke

Halaman 39 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

pihak kepolisian dan berstatus sebagai tersangka dianggap telah terbukti melakukan penipuan dan pemalsuan terhadap RUPSLB PT Bali Villas.

Sesuai dengan ketentuan asas *presumption of innocence* (praduga tak bersalah) yang berlaku universal (termasuk juga berlaku di Indonesia) seseorang baru dapat dinyatakan bersalah jika dia ditetapkan bersalah oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Maka, dengan memperhatikan asas tersebut diatas, tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan penipuan dan pemalsuan dengan dasar TERGUGAT I sudah dilaporkan ke pihak kepolisian dan sudah berstatus sebagai tersangka adalah sangat premature (terlampau dini untuk dilakukan), karena belum ada putusan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan hal tersebut.

2. Berdasarkan hal tersebut maka, tuduhan pemalsuan yang dituduhkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagai salah satu dasar gugatan adalah sangat premature. Oleh karenanya sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci dasar hukum, kesalahan, serta perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III.

2. Bahwa TERGUGAT III selaku pembeli merupakan orang yang memiliki hubungan jual beli dengan TERGUGAT II selaku penjual atas bidang-bidang tanah SHGB No. No. 1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 25 yang kesemuanya terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, terdaftar atas nama PT MANGGALA SUTERA berkedudukan di Denpasar.

TERGUGAT III selaku pembeli telah melakukan pembelian secara sah dan telah pula membayar lunas harga jual beli yang disepakati.

Berdasarkan atas sertipikat-sertipikat dan data-data yang ada pada pembukuan BPN Kabupaten Tabanan, TERGUGAT III mengetahui bahwa TERGUGAT II adalah sah sebagai pemegang hak atas bidang-bidang tanah SHGB tersebut dimana bidang-bidang tanah tersebut tidak sedang berada dalam sengketa atau sedang dibebani hak-hak lainnya.

Berdasarkan kedudukan hukum TERGUGAT III sebagaimana tersebut diatas, terlihat jelas TERGUGAT III dalam melakukan proses jual beli dengan TERGUGAT II telah memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Halaman 40 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Maka dari itu dalil/tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan jual beli atas bidang-bidang tanah SHGB tersebut diatas adalah tidak berdasar hukum, karena jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT III tersebut adalah sah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Disamping itu, sebagai pembeli yang beritikad baik TERGUGAT III telah membayar secara lunas harga jual beli atas bidang-bidang tanah SHGB tersebut kepada TERGUGAT II selaku penjual yang merupakan pemilik bidang-bidang SHGB tersebut sebagaimana tersebut dalam sertifikat-sertipikat, serta telah pula membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT bersifat *Obsuur Libel* dan karenanya sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

4. Bahwa selain daripada kekaburan tersebut diatas, perlu juga diperhatikan petitum nomor 6 dan 7 gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan sebagai berikut:

petitum nomor 6:

"menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V secara tanggung renteng membayar kerugian Rp. 384.975.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara kontan dan seketika kepada PENGGUGAT..."

petitum nomor 7:

"Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat secara lunas, kontan, dan seketika..."

Bahwa perlu ditekankan kembali, TERGUGAT III adalah selaku pembeli yang beritikad baik yang telah membayar lunas atas ke bidang-bidang tanah SHGB milik TERGUGAT II dan telah pula membayar lunas BPHTB, sehingga TERGUGAT III hanya memiliki hubungan hukum jual beli dengan TERGUGAT II dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT.

Atas dasar tersebut, TERGUGAT III tidak memiliki kewajiban untuk membayar dan/atau mengganti kerugian apapun kepada PENGGUGAT (kalaupun benar PENGGUGAT mengalami kerugian).

Halaman 41 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, seharusnya permintaan ganti kerugian harus dirinci kepada masing-masing TERGUGAT berdasarkan kesalahan TERGUGAT secara rinci, berdasar dan jelas.

Karena dalam petitum gugatan PENGGUGAT meminta ganti kerugian tanpa membuat perincian kesalahan TERGUGAT III dengan dasar yang jelas, maka kerugian yang diklaim PENGGUGAT tersebut hanya merupakan angan-angan belaka atau tidak jelas asal-muasal kerugiannya.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT bersifat *Obsuur Libel* dan karenanya sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, mohon segala hal yang telah tertuang dalam bagian eksepsi dianggap telah tertuang secara *mutatis mutandis* dalam bagian jawaban pada pokok perkara *a quo*.

2. Bahwa pada faktanya telah terjadinya hubungan hukum jual beli antara TERGUGAT II selaku penjual dan TERGUGAT III selaku pembeli atas beberapa objek tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Dalam hal ini TERGUGAT III telah melakukan pembayaran secara lunas atas ke 16 bidang tanah yang dibeli dan termasuk telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun 16 bidang tanah SHGB yang dibeli TERGUGAT III dari TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah SHGB No. 1/Desa Beraban seluas 900 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2400/1993
- b. Sebidang tanah SHGB No. 7/Desa Beraban seluas 23.190 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2406/1993
- c. Sebidang tanah SHGB No. 8/Desa Beraban seluas 17.715 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2407/1993
- d. Sebidang tanah SHGB No. 10/Desa Beraban seluas 1.000 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2409/1993
- e. Sebidang tanah SHGB No. 11/Desa Beraban seluas 3.250 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2410/1993
- f. Sebidang tanah SHGB No. 12/Desa Beraban seluas 2.050 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2411/1993
- g. Sebidang tanah SHGB No. 13/Desa Beraban seluas 1.500 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2412/1993

Halaman 42 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

- h. Sebidang tanah SHGB No. 14/Desa Beraban seluas 1.500 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2413/1993
- i. Sebidang tanah SHGB No. 15/Desa Beraban seluas 1.000 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2414/1993
- j. Sebidang tanah SHGB No. 18/Desa Beraban seluas 490 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2417/1993
- k. Sebidang tanah SHGB No. 19/Desa Beraban seluas 490 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2418/1993
- l. Sebidang tanah SHGB No. 20/Desa Beraban seluas 1.750 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2419/1993
- m. Sebidang tanah SHGB No. 22/Desa Beraban seluas 16.745 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2421/1993
- n. Sebidang tanah SHGB No. 23/Desa Beraban seluas 950 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2422/1993
- o. Sebidang tanah SHGB No. 25/Desa Beraban seluas 2.950 m², gambar situasi tanggal 23-12-1990, Nomor: 5568/1990
- p. Sebidang tanah SHGB No. 16/Desa Beraban seluas 39.550 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2415/1993

Kesemuanya terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, terdaftar atas nama PT MANGGALA SUTERA berkedudukan di Denpasar.

3. Bahwa, jual beli atas objek-objek SHGB tersebut diatas kesemuanya sudah dibayar lunas oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II dengan perincian sebagai berikut:

- a. Jual beli objek-objek SHGB No. 1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 25 telah dibayar lunas oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II senilai Rp 20.000.000.000, - (dua puluh milyar rupiah)
- b. Jual beli objek SHGB No. 16 telah dibayar lunas oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT II senilai Rp 6.000.000.000, - (enam milyar rupiah)

Bukti atas proses pembayaran dan juga pelunasannya, termasuk pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemkab Tabanan akan dibuktikan oleh TERGUGAT III pada agenda pembuktian.

4. Bahwa, hubungan hukum jual beli tanah antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III terhadap objek-objek SHGB sebagaimana tersebut dalam posita 2 jawaban tunduk kepada hukum perikatan atau persetujuan khususnya pada pasal 1320 KUH Perdata yang seluruh unsur-unsurnya

Halaman 43 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terpenuhi dalam proses jual beli antara TERGUGAT II selaku penjual dan TERGUGAT III selaku pembeli.

Selain daripada hubungan perjanjian yang telah sah dimata hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, hubungan hukum antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah pula memenuhi ketentuan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1338 paragraf 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

"Persetujuan-persetujuan dilaksanakan dengan itikad baik"

Bahwa itikad baik dapat dibedakan menjadi dua kategori yaitu: (1) itikad baik subjektif dan (2) itikad baik objektif.

Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik objektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.

5. Bahwa berdasarkan dua jenis itikad baik tersebut diatas, dalam hal pelaksanaan jual beli atas bidang-bidang tanah SHGB sebagaimana tersebut dalam posita 2 jawaban gugatan (pada pokok perkara), TERGUGAT III sudah memenuhi itikad baik secara subjektif, hal tersebut tampak terlihat dimana pada saat melakukan proses jual-beli, TERGUGAT III telah melakukan pengecekan terhadap ke 16 bidang objek SHGB tersebut yang akan dibelinya dari TERGUGAT II untuk mengetahui apakah benar TERGUGAT II (PT MANGGALA SUTERA) adalah pemegang hak yang sah dari 16 bidang objek SHGB tersebut.

TERGUGAT III telah pula melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait bidang tanah yang akan dibelinya (melakukan BPN *checking*) dimana hasil dari BPN *checking* tersebut adalah bidang-bidang tanah SHGB tersebut tidak sedang dalam sengketa dan dimungkinkan untuk melakukan peralihan hak atas bidang-bidang tanah SHGB tersebut.

Selanjutnya TERGUGAT III juga telah memenuhi itikad baik secara objektif yakni TERGUGAT III telah melakukan pembayaran secara lunas atas 16 bidang tanah SHGB tersebut, termasuk juga TERGUGAT III pun telah melakukan pembayaran BPHTB-nya.

6. Bahwa mengenai konsepsi itikad baik dalam persetujuan jual beli tanah telah disepakati oleh Hakim Agung dalam Keputusan Kamar Perdata sejak tahun 2012, 2014, dan 2016. Hakim Agung dalam Kamar Perdata telah menentukan rumusan hukum kriteria pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum. Salah satu yang disepakati dan diberlakukan melalui

Halaman 44 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

SEMA 7/2012 bagian Sub Kamar Perdata Umum butir IX yang menyebutkan:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli itikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”

Selanjutnya dalam Pembaruan terakhir atas kesepakatan melindungi pembeli yang beritikad baik dituangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 yang menyebutkan sebagai berikut:

“Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;*
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar dilaksanakan menurut hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak*
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
 - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;*
 - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau;*
 - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau*
 - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”*

Halaman 45 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam perkara *aquo*, TERGUGAT III dapat diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana yang telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 yakni dengan penjabaran sebagai berikut:

a. Bahwa TERGUGAT III telah melakukan jual beli objek atas tanah SHGB (sebagaimana tersebut dalam posita 2 jawaban gugatan-dalam pokok perkara) sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa dalam pelaksanaan jual-beli objek-objek SHGB tersebut antara TERGUGAT III selaku pembeli dan TERGUGAT II selaku penjual sudah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Kedudukan jual beli dihadapan pejabat berwenang adalah sah dan mengikat sebagai bentuk peralihan hak, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: *"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*.

- Selanjutnya menurut doktrin Boedi Harsono: *"Jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari penjual kepada si pembeli, asalkan jual beli tersebut memenuhi syarat-syarat materiil, yaitu pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan."* Dalam perkara *a quo* jual beli objek yang dilakukan oleh TERGUGAT II selaku penjual dan TERGUGAT III selaku pembeli telah memenuhi syarat-syarat materiil yang dijabarkan oleh Budi Harsono yakni sebagai berikut:

1) TERGUGAT II (PT MANGGALA SUTERA) selaku penjual merupakan pemilik yang sah atas bidang-bidang objek tanah SHGB sebagaimana dimaksud dalam posita 2 jawaban gugatan (dalam pokok perkara), dimana terbukti disetiap sertifikat atas objek-objek SHGB tersebut, tercantum nama PT MANGGALA SUTERA selaku pemegang hak yang sah, sebagai badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia PT MANGGALA SUTERA sebelum dapat menjual asset-asetnya haruslah mendapat persetujuan dari RUPS.

Karena sebelum dilaksanakannya jual beli atas objek-objek tersebut diatas PT MANGGALA SUTERA telah melaksanakan RUPS untuk menjual asset-asetnya (bidang-bidang SHGB

Halaman 46 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut dalam posita 2 jawaban gugatan), maka PT MANGGALA SUTERA (TERGUGAT II) secara hukum sah menjual asset-aset miliknya tersebut.

2) TERGUGAT III selaku pembeli berhak membeli asset-aset PT MANGGALA SUTERA sepanjang asset-aset tersebut diizinkan untuk dijual oleh RUPS. Selain itu, TERGUGAT III yang merupakan subjek hukum orang perorangan Warga Negara Indonesia berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat membeli bidang-bidang tanah SHBG, sepanjang telah membayar lunas harga jual beli yang disepakati; karena RUPS PT MANGGALA SUTERA telah mengizinkan penjualan asset-aset perseroan kepada TERGUGAT III dan karena TERGUGAT III telah membayar lunas nilai jual beli yang disepakati, maka TERGUGAT III adalah merupakan pembeli yang sah atas objek-objek SHGB tersebut.

3) Secara yuridis ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 35 ayat (3) menyatakan "*Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*" Sehingga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, bidang-bidang tanah SHGB sebagaimana dimaksud dalam posita 2 jawaban gugatan secara sah dapat dialihkan kepada TERGUGAT III sepanjang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan melunasi harga jual beli yang disepakati.

Berdasarkan atas dalil-dalil tersebut, maka tidak terbantahkan lagi bahwa secara materiil, TERGUGAT III adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

b. Bahwa sebelum melaksanakan jual beli dengan TERGUGAT II selaku penjual, TERGUGAT III selaku pembeli telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan legalitas kepemilikan atas objek-objek tanah SHGB tersebut dalam posita 2 jawaban gugatan (dalam pokok perkara), antara lain:

- Bahwa TERGUGAT III sebelum melakukan proses jual beli, terlebih dahulu sudah memastikan bahwa memang benar TERGUGAT II adalah subjek hukum yang berhak/sebagai pemilik yang sah atas objek-objek SHGB tersebut. Hal ini dibuktikan bahwa nama pemegang hak pada Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT. MANGGALA SUTERA (TERGUGAT II);

Halaman 47 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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 TERGUGAT III juga telah memastikan objek yang akan diperjualbelikan tersebut memang benar tidak dalam status disita oleh pihak manapun serta tidak berada dalam status jaminan atau tidak sedang dibebankan hak tanggungan;

- Bahwa dikarenakan objek yang diperjualbelikan tersebut telah bersertifikat, maka TERGUGAT III juga telah melakukan pengecekan/pemeriksaan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana hasil dari pengecekan/pemeriksaan tersebut menyatakan bahwa objek-objek tanah SHGB tersebut memang benar atas nama TERGUGAT II, tidak sedang dibebankan hak tanggungan, tidak sedang di blokir (tidak dalam sengketa). Sehingga atas objek-objek tanah SHGB tersebut dapat dilakukan transaksi jual beli.

Berdasarkan atas dalil-dalil tersebut, maka tidak terbantahkan lagi bahwa secara materiil, TERGUGAT III adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka sudah sepantasnya TERGUGAT III sebagai pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum, dimana berdasarkan SEMA 7 Tahun 2012 pada bagian Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum butir IX menyebutkan:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli itikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak."

Sehingga dalam perkara *aquo* kedudukan dari TERGUGAT III haruslah dilindungi walaupun nantinya TERGUGAT II sebagai penjual dinyatakan bersalah dan/atau dinyatakan sebagai penjual yang tidak berhak.

9. Bahwa dengan memperhatikan posisi TERGUGAT III selaku pembeli yang beritikad baik yang telah membayar lunas atas bidang-bidang tanah SHGB tanah milik TERGUGAT II dan telah pula membayar lunas BPHTB, maka secara hukum TERGUGAT III hanya memiliki hubungan hukum jual beli dengan TERGUGAT II.

Karena TERGUGAT III hanya memiliki hubungan hukum langsung dengan TERGUGAT II sebagai penjual, maka seharusnya kerugian-kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT (kalaupun/*quad non* PENGGUGAT benar mengalami kerugian) dalam bentuk apapun tidak dapat dimintakan/dibebankan kepada TERGUGAT III.

Halaman 48 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena TERGUGAT III tidak memiliki kewajiban untuk membayar dan/atau mengganti kerugian apapun kepada PENGGUGAT, maka sudah selayaknya posita 6 dan 7 dari gugatan PENGGUGAT harus ditolak.

10. Bahwa penjatuhan *dwangsom* hanya dapat dijatuhkan terhadap permintaan putusan *condemnatoir* yang bukan merupakan pembayaran sejumlah uang. Oleh karena petitum gugatan angka 6 meminta pembayaran sejumlah uang, maka permohonan pemabayaran uang paksa/*dwangsom* dalam posita maupun petitum gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak (*vide* Pasal 606a Rv).

11. Bahwa dikarenakan seluruh proses jual beli atas bidang-bidang tanah SHGB tersebut telah dilaksanakan oleh TERGUGAT III melalui proses jual beli yang sah di mata hukum, termasuk juga TERGUGAT III telah membayar lunas bidang-bidang tanah SHGB tersebut serta telah membayar BPHTBnya.

Maka, sita jaminan yang dimohonkan PENGGUGAT atas objek-objek yang telah dibeli oleh TERGUGAT III secara sah dan patut adalah tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, TERGUGAT III memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar *c.q* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT III adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan sah jual beli yang terjadi antara TERGUGAT III selaku pembeli dan TERGUGAT II selaku penjual, atas objek-objek sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah SHGB No. 1/Desa Beraban seluas 900 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2400/1993
 - b. Sebidang tanah SHGB No. 7/Desa Beraban seluas 23.190 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2406/1993
 - c. Sebidang tanah SHGB No. 8/Desa Beraban seluas 17.715 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2407/1993
 - d. Sebidang tanah SHGB No. 10/Desa Beraban seluas 1.000 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2409/1993

Halaman 49 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sebidang tanah SHGB No. 11/Desa Beraban seluas 3.250 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2410/1993
- f. Sebidang tanah SHGB No. 12/Desa Beraban seluas 2.050 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2411/1993
- g. Sebidang tanah SHGB No. 13/Desa Beraban seluas 1.500 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2412/1993
- h. Sebidang tanah SHGB No. 14/Desa Beraban seluas 1.500 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2413/1993
- i. Sebidang tanah SHGB No. 15/Desa Beraban seluas 1.000 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2414/1993
- j. Sebidang tanah SHGB No. 18/Desa Beraban seluas 490 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2417/1993
- k. Sebidang tanah SHGB No. 19/Desa Beraban seluas 490 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2418/1993
- l. Sebidang tanah SHGB No. 20/Desa Beraban seluas 1.750 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2419/1993
- m. Sebidang tanah SHGB No. 22/Desa Beraban seluas 16.745 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2421/1993
- n. Sebidang tanah SHGB No. 23/Desa Beraban seluas 950 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2422/1993
- o. Sebidang tanah SHGB No. 25/Desa Beraban seluas 2.950 m², gambar situasi tanggal 23-12-1990, Nomor: 5568/1990
- p. Sebidang tanah SHGB No. 16/Desa Beraban seluas 39.550 m², gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2415/1993

kesemuanya terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, terdaftar atas nama PT MANGGALA SUTERA berkedudukan di Denpasar.

4. Menghukum PENGGUGAT membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

- Saya selaku Tergugat V adalah selama ini tidak mengenal dan tidak ada hubungan sama sekali dengan penggugat yaitu Pihak Bali Villas
- Tanah yg saya beli 4 bidang tanah diantaranya:

Halaman 50 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB no. 3 . Desa Beraban, Seluas 5000 M2 dengan dengan nilai beli 2 miliar;

SHGB No. 4 . Desa Desa Beraban, Seluas 2300 M2 dengan nilai beli Rp 900.000.000,-

SHGB No. 5. Desa Beraban, Seluas 4.095 M2 dengan nilai beli Rp 1.600.000.000,-

SHGB No. 6 .Desa Beraban ,Seluas 3.760 M2 dengan nilai beli Rp 1.500.000.000,-

Dimana Semua Transaksi Jual beli keempat bidang tanah tersebut saya lakukan dengan PT. Manggala Sutra selaku Penjual pada tanggal 11 Nopember 2015 adalah sah di hadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah HARTONO. SH YG BERTEMPAT DI KANTOR Notaris Hartono SH. Pertokoan Niaga Dewa Ruci Blok B No.9 jalan Sunset Road Badung;

Atas Perkara Gugatan Pihak Penggugat saya merasa keberatan sudah melakukan Transaksi di depan Notaris dgn jelas dan benar dan bernotariil lengkap sesuai dengan surat surat yg kami punya.dan kehilangan waktu kerja melihat kegiatan kita banyak kegiatan Adat maupun kerja keseharian dikarenakan saya menjadi tulang punggung keluarga.

Dan saya berharap semoga Masalah ini selesai dgn baik dan benar dengan jalan perdamaian antara semua pihak dengan cara kebersamaan.

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara ini adalah KABUR (Obscuur Libels), karena pada gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas tuntutan terhadap Turut Tergugat dan bahwa 25 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa sudah tidak atas nama PT. Bali Villas sebagai Pemegang Hak sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan penggugat sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat.

Halaman 51 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Turut Tergugat;

3. Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan tercatat:

1) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 840 M2, Surat Ukur No. 00907/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 801/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

2) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 2/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 850 M2, Gambar Situasi No. 02401/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 802/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

3) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 3/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 5000 M2, Gambar Situasi No. 02402/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 803/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

4) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 4/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 2300 M2, Gambar Situasi No.

Halaman 52 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02403/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 804/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

5) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 5/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 4095 M2, Gambar Situasi No. 02404/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 805/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

6) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 6/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 3760 M2, Gambar Situasi No. 02405/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 806/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

7) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 7/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 20280 M2, Surat Ukur No. 00909/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 807/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

8) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 8/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 17715 M2, Surat Ukur No. 00915/2017, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 808/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

Halaman 53 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 9/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 850 M2, Gambar Situasi No. 02408/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 809/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

10) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 10/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1000 M2, Surat Ukur No. 00917/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 810/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

11) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 11/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 3060 M2, Surat Ukur No. 00908/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 811/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

12) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 12/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 2025 M2, Surat Ukur No. 00911/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 812/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

13) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 13/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1500 M2, Surat Ukur No. 00913/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 831/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H

Halaman 54 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

14) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 14/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1500 M2, Surat Ukur No. 00914/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 814/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

15) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 15/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1000 M2, Surat Ukur No. 00916/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 815/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

16) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 16/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 39550 M2, Gambar Situasi No. 02415/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 80/2019, tanggal 28 Mei 2019 yang dibuat oleh I Made Warnawa, S.H., M.Kn selaku PPAT menjadi atas nama Chan Hon Ngai/Hans.

17) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 17/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 18530 M2, Gambar Situasi No. 02416/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 95/2018, tanggal 14 Desember 2018 yang dibuat oleh Putu Wipriana Putra selaku PPAT menjadi atas nama Tommy Djunaidi.

18) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 18/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 335 M2, Surat Ukur No. 00904/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 817/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H

Halaman 55 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

19) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 19/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 465 M2, Surat Ukur No. 00906/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 818/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

20) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 20/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1750 M2, Surat Ukur No. 00918/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 819/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

21) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 21/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 700 M2, Gambar Situasi No. 02420/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 820/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

22) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 22/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 15222 M2, Surat Ukur No. 00912/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 124/2014, tanggal 23 April 2014 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

23) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 23/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 950 M2, Surat Ukur No. 00910/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar,

Halaman 56 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 821/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

24) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 24/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1450 M2, Gambar Situasi No. 02423/1993, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 822/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

25) Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Hak Guna Bangunan No. 25/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 2950 M2, Surat Ukur No. 00905/2018, atas nama PT. Bali Villas Berkedudukan di Denpasar, kemudian terjadi peralihan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 823/2013, tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh Ni Kadek Sintawati, S.H selaku PPAT menjadi atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar.

4. Bahwa dalil – dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil – dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah atau kewenangan Turut Tergugat untuk menanggapi dan juga Turut Tergugat tidak membenarkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, turut tergugat mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk mengabulkan dan menerima eksepsi turut tergugat dan menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima, dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam peradilan yang baik, sekiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 57 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat II, Jawaban Tergugat III, Jawaban Tergugat V dan Jawaban Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya masing-masing tertanggal 13 Nopember 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas tanggapan/ Replik Penggugat tersebut, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan tanggapan/ Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 20 Nopember 2023, Tergugat II mengajukan Dupliknya tertanggal 27 Nopember 2027 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan Tergugat V tidak mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Ke Dua Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bali Hay Villas Berkedudukan Pusat di Denpasar Bali. Nomor : 116 tertanggal 26 April 1989, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi, Salinan ke dua Akta Perubahan Nomor : 78 tertanggal 18 Juli 1989, diberi tanda P-2
3. Fotokopi, Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 363/Pdt.P/2017/PN.Dps., tertanggal 20 Juli 2017 atas nama Pemohon Franz Elmar Bader, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. BALI VILLAS" No.: 07, tertanggal 07 Agustus 2017, diberi tanda P-4 a;
5. Fotokopi, Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0160295, diberi tanda P-4b ;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 5103-KM-20122017-0002 tertanggal 20 Desember 2017 atas nama ELMAR FRANZ BADER, diberi tanda P-5a ;
7. Fotokopi, Report Of Death Of A U.S. Citizen Or U.S. Non-Citizen National Abroad from Kon.Jend. Amerika di Surabaya, Indonesia tanggal 23-01-2018 SSA No. : 183-34-3137. diberi tanda P-5b ;
8. Fotokopi surat Laporan Kematian Warganegara Atau Non-Warganegara Amerika Di Luar Negeri yang dikeluarkan oleh Kon.Jend. Amerika di Surabaya, Indonesia tanggal 23-01-2018 SSA No. : 183-34-3137, diberi tanda P-5c ;
9. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Pemohon yang ditujukan kepada Ahli waris Alm. Bpk. Cuaca Candra Sedana, SH., MH. yang ditembuskan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Kabupaten

Halaman 58 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gianyar, Nomor : 017/Poh./RR/VII/2023 tertanggal 04 Juli 2023, diberi tanda P-6a ;

10. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bali Villas Nomor : 3 tertanggal 02 Agustus 2012, diberi tanda P-6b. ;

11. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bali Villas Nomor : 19 tertanggal 30 Oktober 2012, diberi tanda P-6c ;

12. Fotokopi, Tanda Terima Surat Tercatat, Surat dari Kuasa Hukum Pemohon yang ditujukan kepada Ahli waris Alm. Bpk. Cuaca Candra Sedana, SH., MH. Nomor : 017/Poh./RR/VII/2023 tertanggal 04 Juli 2023, diberi tanda P-6d ;

13. Fotokopi, Tanda Terima surat tercatat Surat tembusan dari Kuasa Hukum Pemohon yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Kabupaten Gianyar, Nomor : 017/Poh./RR/VII/2023 tertanggal 04 Juli 2023, diberi tanda P-6e ;

14. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1/Desa Beraban, seluas 900 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat), diberi tanda P-7;

15. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat), diberi tanda P-8 ;

16. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3/Desa Beraban, seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat) diberi tanda P-9;

17. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4/Desa Beraban, seluas 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat), diberi tanda P-10;

18. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 5/Desa Beraban, seluas 4.095 M² (empat ribu sembilan puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-11 ;

19. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6/Desa Beraban, seluas 3.760 M² (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang

Halaman 59 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-12 ;

20. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7/Desa Beraban, seluas 23.190 M² (dua puluh tiga ribu seratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-13 ;

21. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8/Desa Beraban, seluas 17.715 M² (tujuh belas ribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-14 ;

22. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 9/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-15;

23. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 10/Desa Beraban, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-16

24. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Desa Beraban, seluas 3.250 M² (tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-17 ;

25. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12/Desa Beraban, seluas 2.050 M² (dua ribu lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-18 ;

26. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-19a ;

27. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 14/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-19b ;

28. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 15/Desa Beraban, seluas seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-20;

Halaman 60 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16/Desa Beraban, seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-21 ;

30. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 17/Desa Beraban, seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-22 ;

31. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 18/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-23 ;

32. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-24 ;

33. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20/Desa Beraban, seluas 1.750 M² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas; diberi tanda P-25

34. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21/Desa Beraban, seluas 700 M² (tujuh ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-26 ;

35. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 22/Desa Beraban, seluas 16.745 M² (enam belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-27 ;

36. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 23/Desa Beraban, seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-28 ;

37. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 24/Desa Beraban, seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas, diberi tanda P-29 ;

38. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 25/Desa Beraban, seluas 2.950 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan

Halaman 61 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas diberi tanda P-30;

39. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-31a ;

40. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 21 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-31b ;

41. Fotokopi Akta Jual Beli No. 801, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-31c ;

42. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 22, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-32a ;

43. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 23, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-32b;

44. Fotokopi Akta Jual Beli No. 802, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-32c ;

45. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-33a ;

46. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 25, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-33b ;

47. Fotokopi Akta Jual Beli No. 803, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-33c ;

48. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 26, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-34a;

49. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 27, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-34b ;

50. Fotokopi Akta Jual Beli No. 804, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-34c ;

Halaman 62 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

51. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 28, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-35a ;
52. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 29, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-35b ;
53. Fotokopi Akta Jual Beli No. 805, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-35c;
54. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 30, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-36a ;
55. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 31, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-36b ;
56. Fotokopi Akta Jual Beli No. 806, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-36c ;
57. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 32, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-37a ;
58. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 33, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-37b;
59. Fotokopi Akta Jual Beli No. 807, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-37c ;
60. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 34, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-38a ;
61. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 35, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-38b ;
62. Fotokopi Akta Jual Beli No. 808, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-38c ;

Halaman 63 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 36, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-39a;
64. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 37, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-39b ;
65. Fotokopi Akta Jual Beli No. 809, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-39c ;
66. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 38, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-40a ;
67. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 39, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-40b ;
68. Fotokopi Akta Jual Beli No. 810, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-40c;
69. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 40, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-41a ;
70. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 41, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-41b ;
71. Fotokopi Akta Jual Beli No. 811, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-41c ;
72. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 42, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-42a ;
73. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 43, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-42b;
74. Fotokopi Akta Jual Beli No. 812, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-42c ;

Halaman 64 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

75. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 44, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-43a ;
76. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 45, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-43b ;
77. Fotokopi Akta Jual Beli No. 813, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-43c ;
78. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 46, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-44a;
79. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 47, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-44b ;
80. Fotokopi Akta Jual Beli No. 814, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-44c ;
81. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 48, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-45a ;
82. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 49, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-45b ;
83. Fotokopi Akta Jual Beli No. 815, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-45c;
84. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 50, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-46a ;
85. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 51, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-46b ;
86. Fotokopi Akta Jual Beli No. 125, tertanggal 23 April 2014, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-46c ;

Halaman 65 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

87. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 52, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-47a ;
88. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 53, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-47b;
89. Fotokopi Akta Jual Beli No. 816, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-47c ;
90. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 54, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-48a ;
91. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 55, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-48b ;
92. Fotokopi Akta Jual Beli No. 817, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-48c ;
93. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 56, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-49a;
94. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 57, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-49b ;
95. Fotokopi Akta Jual Beli No. 818, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-49c ;
96. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-50a ;
97. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 59, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-50b ;
98. Fotokopi Akta Jual Beli No. 819, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-50c;

Halaman 66 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

99. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-51a ;
100. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 61, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-51b ;
101. Fotokopi Akta Jual Beli No. 820, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-51c ;
102. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 62, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-52a ;
103. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 63, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-52b ;
104. Fotokopi Akta Jual Beli No. 124, tertanggal 23 April 2014, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-52c ;
105. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 64, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-53a ;
106. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 65, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-53b ;
107. Fotokopi Akta Jual Beli No. 821, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-53c ;
108. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 66, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-54a ;
109. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 67, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-54b ;
110. Fotokopi Akta Jual Beli No. 822, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-54c ;

Halaman 67 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

111. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 68, tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-55a ;
112. Fotokopi Akta Surat Kuasa No. 69, tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. Notaris di Kabupaten Gianyar, diberi tanda P-55b ;
113. Fotokopi Akta Jual Beli No. 823, tertanggal 24 Desember 2013, yang dibuat dihadapan PPAT. Ni Kadek Sintawati, SH. PPAT di Kabupaten Tabanan, diberi tanda P-55c;
114. Fotokopi BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PT. BALI VILLAS pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2012, diberi tanda P-56 ;
115. Fotokopi BERITA ACARA RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PT. BALI VILLAS pada hari Selasa tanggal 30 Oktober 2012, diberi tanda P-57 ;
116. Fotokopi Salinan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bali Villas, tanggal 24 Nopember 2023, No. 33, diberi tanda P-58 ;
117. Fotokopi surat Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT Bali Villas, No. AHU-AH.01.09-0192890, tanggal 6 Desember 2023, diberi tanda P-59 ;
118. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT.. BALI VILLAS" tertanggal 28 April 2011, diberi tanda P-60 ;
119. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT.. BALI VILLAS" tertanggal 30 Oktober 2012, diberi tanda P-61 ;
120. Fotokopi Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/329/VI/2014/SPKT Polda Bali, berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/329/VI/2014/Bali/SPKT tanggal 09 Juni 2014 atas nama Pelapor Elmar Franz Bader telah melaporkan tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP, diberi tanda P-62 ;
121. Fotokopi Surat Nomor : B/227/III/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tertanggal 14 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, diberi tanda P-63 ;
122. Fotokopi Surat Nomor B/279/III/2018/Ditreskrimum tertanggal 5 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Bantuan Pencarian Orang atas nama I Putu Nariana dengan lampiran Daftar Pencarian Orang Nomor :

Halaman 68 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

DPO/03/III/2018/Ditreskrimum tertanggal 5 Maret 2018 atas nama I Putu Nariana, diberi tanda P-64 ;

123. Fotokopi Surat Kuasa/Power Of Attorney tertanggal 1 April 2017 sebagai pemberi Kuasa Franz Elmar Bader dan penerima kuasa Suroso, SH dan I Wayan Sutha Wirawan, SH. diberi tanda P-65 ;

124. Fotokopi surat Kesepakatan, tanggal 15 Desember 2020, diberi tanda P-66;

125. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 10 Desember 2021, No. 08, yang dibuat dihadapan Notaris I Putu Indra Mandhala Putra, S.H., M.Kn., diberi tanda P-67;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti surat Penggugat telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti P-5a, P-5b, P-6b, P-6c, P-7, P-8, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19a, P-19b, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31a, P-31b, P-31c, P-32a, P-32b, P-32c, P-33a, P-33b, P-33c, P-34a, P-34b, P-34c, P-35a, P-35b, P-35c, P-36a, P-36b, P-36c, P-37a, P-37b, P-37c, P-38a, P-38b, P-38c, P-39a, P-39b, P-39c, P-40a, P-40b, P-40c, P-41-a, P-41b, P-41c, P-42a, P-42b, P-42c, P-43a, P-43b, P-43c, P-44a, P-44b, P-44c, P-45a, P-45b, P-45c, P-46a, P-46b, P-46c, P-47a, P-47b, P-47c, P-48a, P-48b, P-48c, P-49a, P-49b, P-49c, P-50a, P-50b, P-50c, P-51a, P-51b, P-51c, P-52a, P-52b, P-52c, P-53a, P-53b, P-53c, P-54a, P-54b, P-54c, P-55a, P-55b, P-55c, P-56, P-57, P-60, P-61, P-62, P-63, P-64, P-65 dan P-66 berupa fotokopi dari fotokopi/fotokopi dari Salinan tanpa diperlihatkan surat aslinya, dan telah diberi meterai secukupnya, sehingga surat bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti surat perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangannya dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Putu Astuti Hutagalung, S.H., yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah bekerja di PT. Bali Villas, dimana bulan Oktober 2012 PT. Bali Villas melakukan RUPS, dan pada tahun 2011 PT. Bali Villas mempunyai aset 25 bidang tanah yang tertulis Sertifikat Hak Guna Bagunan (HGB) yang tercatat atas nama PT. Bali Villas yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali ;
- Bahwa pada tahun 2011 itu PT. Bali Villas terikat perkara dengan

Halaman 69 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

satu PT. Mama Leon waktu dimana perkaranya telah bergulir sejak tahun 1994 bahkan sampai ada putusan kasasi, mengenai perkara hutang piutang dan didalam putusan itu PT. Bali Villas diperintahkan dan dihukum untuk membayar hutang kepada PT Mama Leon sebesar 2,6 milyar, oleh karena PT. Bali Villas tidak bisa membayar putusan tersebut akhirnya PT. Bali Villas sepakat dan setuju dengan PT. Mama Leon memberikan asetnya tersebut sebagai pembayaran hutangnya yang 2,6 milyar tetapi dengan cara jual beli, dan jual beli tersebut disepakati pada waktu itu nilainya \pm 100 milyar asetnya berupa 25 bidang tanah dengan ketentuan disana bahwa oleh karena PT. Bali Villas tidak bisa membayar hutangnya dari tahun 1994 sampai 2011 jadi ada kompensasi berupa kenaikan dari 1994 sampai 2011 ;

- Bahwa dari hasil penjualan aset PT. Bali Villas nantinya akan diberikan 15% dari hasil jual tersebut kepada PT. Mama Leon untuk kompensasi hutang tersebut yang tidak bisa dibayar dari tahun 1994 sampai 2011 ;

- Bhw kemudian oleh karena sudah sepakat menjual aset tersebut, terjadilah RUPS tahun 2012 dimana pada saat itu pemegang saham yang terdiri dari 5 (lima) pemegang saham itu yang pertama Franz Ermar Bader orang dari Amerika sebesar 58%, kedua PT. Property Sking dari Amerika juga sebesar 24%, yang ketiga Bapak I Wayan Dhana sebesar 14%, Soekandis dari Jakarta 2% atau 4%, dan I Nengah Juliana disana 2%, jadi ada 5 orang pemegang saham, dan didalam RUPS 2012 itu semua pemegang saham hadir dan kemudian didalam RUPS tersebut rapat menyetujui dan sepakat untuk menjual aset PT. Bali Villas berupa 25 bidang Sertipikat Hak Guna Bagunan atas nama PT. Bali Villas yang terletak di desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali dengan nilai sebesar 100 milyar ;

- Bahwa didalam RUPS itu selain kesepakatan untuk menjual, dan yang membeli pada saat itu PT. Bapana Bapindo, dimana Tergugat II sebagai Direktur dari PT. Bapana Bapindo, kemudian selain itu disitu juga disepakati dan disetujui bahwa seluruh pemegang saham harus hadir dihadapan Notaris atau PPAT yang ditunjuk di Kabupaten Tabanan untuk menandatangani Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut RUPS tersebut untuk jual beli tersebut dihadapan Notaris ;

- Bahwa RUPS pada tanggal 28 April 2011 ada penyebutan bahwa dari seluruh pemegang saham bahwa sepakat menjual seluruh saham berupa 100 lembar saham dan saksi hadir ;

Halaman 70 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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 pada Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT. BALI VILLAS" tertanggal 28 April 2011 saksi juga hadir dan itu ditandatangani oleh semua;
- Bahwa kemudian RUPS 2011, itu terdapat lagi berita acara RUPS tanggal 30 Oktober 2012 bunyinya sepakat seluruh saham dan isinya sama;
- Bahwa terkait penjualan tanah yang 25 bidang disebutkan harganya 2,4 milyar saksi yang membuat atau mendraft sebagai legalnya PT. Bali Villas dan semua pemegang saham hadir dan ditandatangani bahkan Direkturnya juga hadir;
- Bahwa saksi tidak pernah menyetik catatan pada bukti surat bertanda P-61 berupa Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT. BALI VILLAS" tertanggal 30 Oktober 2012 karena diawal sudah seperti ini dari RUPS yang pertama 2012 memang sudah ditetapkan bahwa seluruh pemegang saham harus hadir dihadapan notaris atau PPAT yang ditunjuk di Kabupaten Tabanan untuk menandatangani semua hadir, tetapi saksi tidak ada menyetik lagi, karena saksi yang mengedraf semuanya dalam bentuk flasdisk dan flasdisk itu disampaikan kepada Notaris Cuaca Candra, kemudian asistennya Sdri. Dewi Kunci mengprint lalu menandatangani semuanya, dan kalau ini kan ketikan biasa, bukan print-printan dan ini ketikan biasa, dan saksi baru kali ini tahu dan baru kali ini melihat adanya " Renvoi" seperti ini ;
- Bahwa saksi pernah beberapa kali diperiksa oleh Polda Bali atas laporan Franz Ermar Bader, dan terkait hal itu juga pernah ditunjukkan kepada saksi dan Penyidik pegang aslinya terhadap RUPS yang ada renvoiya tersebut ;
- Bahwa saksi diperiksa di Polda Bali terkait adanya dugaan pemalsuan surat yang diduga dipalsu dan surat yang ada "renvoi" itu dan itu menjadi permasalahan, karena pada saat RUPS tidak ada "Renvoi itu" dan saksi ingat tidak pernah ketik seperti itu ;
- Bahwa terkait laporan di Polda Bali, saksi dijelaskan oleh Penyidik bahwa laporan itu adalah pemalsuan surat, dan ditunjukkan RUPS itu dan saksi memang hadir tetapi sekali lagi saksi tegaskan saksi bekerja di Kantor Juliana Silain Low Office, dan saksi tidak punya wewenang menentukan apapun disitu, jadi yang menentukan Kuasa Hukumnya, saksi hanya hadir membantu mengedraf, menterjemahkan segala macam, nah pada saat di Kantor Polisi itu ditunjukkan bukti itu saya baru

Halaman 71 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

lihat disitu adanya "renvoi" berupa ketikan mesin biasa, padahal RUPS itu drafnya melalui komputer, printnya dari komputer, tidak ada renvoi disitu pada waktu terjadinya RUPS, disitu saksi bertanya kepada Penyidikannya, kapan ini drafnya begitu, karena renvoi itu tidak ada tanggal dan diketiknya lagi, dan kalau "renvoi" itu disetujui oleh para pemegang saham seharusnya ikut bertandatangan pada renvoi itu, tetapi saat ditunjukkan itu tidak ada tandatangan pemegang saham semuanya pada renvoi tersebut ;

- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap laporan direnvoi yang diketik tersebut adalah atas laporan PT. Bali Villas yang diwakili oleh Pak *Franz Ermar Bader*, kemudian yang terlapornya adalah I Putu Nariana sebagai Presiden Direktur ;

- Bahwa pada saat saksi diperiksa yang terakhir kali dijelaskan bahwa memang sudah ditingkatkan kepenyidikan dan I Putu Nariana sudah ditetapkan sebagai tersangka atas laporan tersebut, bahkan saksi diimpormasikan oleh Penyidik sudah tidak ditemukan lagi atau DPO;

- Bahwa terkait dengan ditetapkannya I Putu Nariana sebagai tersangka oleh Penyidik, saksi saat itu ditunjukkan surat berupa Surat Nomor : B/227/III/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tertanggal 14 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan;

- Bahwa dari kesepakatan awal, asetnya dijual dengan nilainya 100 milyar, karena sesuai dengan nilai sahamnya ;

- Bahwa terkait dengan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham tahun 2012, itu disepakati 2,4 milyar, karena PT. Bali Villas terikat beberapa kewajiban kepada pihak ketiga termasuk PT. Mama Leon itu sebesar 2,6 milyar, kemudian ada ke LPD, setelah ditotal-total kurang lebih nilainya 24 milyar, sehingga disepakati nilai jual beli itu 100 milyar setelah dipotong dan kalau nanti terjual dipotong 15% sebagai kompensasi karena hutangnya kepada Mama Leon tidak bisa dibayar sejak tahun 1994 sampai 2011 ;

- Bahwa kemudian RUPS yang terjadi ditahun 2012 pertama itu sudah jelas dikatakan disitu bahwa nilai aset itu 100 milyar sehingga pada waktu terjadinya RUPS yang kedua pada bulan Oktober 2012, pada waktu itu dari hasil kesepakatan bahwa permasalahan-permasalahan PT. Bali Villas untuk pembayaran kepada pihak ketiga yang dikaver oleh Mama Leon ;

Halaman 72 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2011 itu ada klausul yang saksi baca yang saksi ingat kalau misalnya PT. Bapana Bapindo itu tidak bisa membayar lunas sampai 100 milyar, itu kesepakatan akan dijual bersama-sama mencari investor baru dengan nilai jual beli harga pasar ;
- Bahwa kemudian kalau nanti ada kelebihan jual beli tersebut kelebihannya itu berupa keuntungan, akan dibagi sama rata yaitu sama sama 50% ;
- Bahwa saat itu sudah diterima uang 2,4 milyar itu diterima dalam bentuk cek oleh pak *Franz Ermar Bader* pribadi karena disana Pak *Franz Ermar Bader* itu pemegang saham terbesar 58% + 24 %, jadi ia pemegang saham terbesar, jadi diserahkan kepada pak *Franz Ermar Bader*, jadi pak *Franz Ermar Bader* kan juga bertandatangan bahwa menyetujui nilainya 2,4 milyar dan dinyatakan lunas, nah kemudian kesepakatan diluar itu pasti akan dilunasi karena nilainya sebenarnya 100 milyar dari nilai 2,4 milyar, jadi setelah terjadinya itu, sebenarnya setelah itu saksi tidak mengikuti karena 2015 awal saksi keluar dari kantor Juliana Law Office itu, tetapi saksi masih tetap berkomunikasi dengan pak *Franz Ermar Bader* ;
- Bahwa beberapa kali saksi bertemu dengan pak *Franz Ermar Bader* dan dia pernah bercerita serta mengasih tahu saksi bahwa pembayarannya itu masih kurang dengan ngomong kepada saksi kenapa saya diperlakukan begini, jual beli saya yang seharusnya nilainya 100 milyar sampai sekarang belum dibayar”, dan kemudian saksi mengasih saran silahkan kamu cari Loyer yang lain, akhirnya dia ketemu sama Pak Suroso, jadi pak Suroso itu yang menghendel segala permasalahannya ;
- Bahwa kemudian sampai akhirnya sebelum dia meninggal terakhir saksi bertemu lagi dengan Franz Ermar Bader mengatakan memang belum dibayar sampai 100 milyar ;
- Bahwa nilai 100 milyar, dengan luas tanah hampir 153.990 M2, atau lebih gampangnya 15 Ha 39,90 are ;
- Bahwa saat jual beli dihadapan Notaris saksi tidak tahu karena saksi sudah keluar dari kantor itu ;
- Bahwa saksi mengenal bukti surat bertanda T.II-16, yaitu foto dari Pak Franz Ermar Bader, sedangkan yang lainnya saksi tidak tahu dengan didampingi oleh Bu Shopi, Shopi sebagai penterjemah dari Pak Franz dan pak Dhana sebagai pemegang saham juga, sementara foto lainnya saksi tidak tahu ;

Halaman 73 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat foto tersebut saksi juga ada disana, namun saksi lupa lokasinya apakah ini di kantornya pak Putu atau di Candra, yang dijelaskan disana ada pak Putu Agus Antara, kalau tidak salah dilokasi kantornya Pak Putu;
- Bahwa dalam foto ada juga Pak Putu Nariana, Pak Dhana, pak Juliana, pak Pranz, dan pak Agus Antara dan juga Bu Shopi penterjemahnya pak Pranz, serta saksi sendiri;
- Bahwa dalam foto tersebut (Bukti T.II-16) ada Pak Franz Barder sebagai pemegang saham 48%, lantas Property inc 24% pemegang saham mayoritas, Pak Dhana 14%, kemudian ini pak Juliana 2%, saksi sebagai penterjemah atau pengikut saja karena sebagai undangan, dan ini Pak Agus Antara sebagai pembeli dan bu Shopi sebagai penterjemah ;
- Bahwa pak Juliana hadir selain sebagai Pemegang Saham, juga sebagai Kuasa Hukumnya PT. Bali Villas dan itu adalah pada saat RUPS ;
- Bahwa saksi tahu pada saat yang sama juga dilakukan penandatanganan ikatan jual beli dan Kuasa yang mana pada saat itu semua pemegang saham hadir termasuk pak Franz sebagai pemegang saham yang didampingi oleh penterjemahnya bu Shopi dan saksi hadir disitu ;
- Bahwa PT. Bali Villas menjual sahamnya + asetnya yang asetnya berupa tanah dengan sebidang 25 Sertipikat Hak Guna Bagunan yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan yang berdasarkan RUPS pertama PT. Bapana Bapindo, dan yang kedua dirubah PT. Manggala Sutera;
- Bahwa PT. Bapana Bapindo membeli aset PT Bali Villas dan tidak tertulis di RUPS, dan transaksinya tidak pernah ada, hanya dikatakan bahwa PT. Bapana Bapindo dengan PT. Manggala Sutera Direktornya sama yaitu pak Putu Agus Antara, jadi pak Putu yang minta mengganti menjadi PT. Manggala Sutera, makanya transaksinya terjadinya dengan Manggala Sutera, bukan dengan Bapana Bapindo;
- Bahwa saksi menyatakan penjualan keseluruhan, berarti PT. Bali Villas dibeli oleh PT. Manggalan Sutera, yang asetnya itu dijual senilai sahamnya, jadi sahamnya Bali Villas nilainya 100 milyar, kemudian punya tanah berupa 25 bidang Sertipikat Hak Guna Bagunan dinilai sesuai dengan saham sebesar 100 milyar, itu yang saksi ingat;
- Bahwa saksi menjelaskan apa yang saksi tahu bahwa PT. Bali

Halaman 74 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Villas menjual asetnya berupa 25 bidang Tanah SHGB senilai sahamnya yaitu 100 milyar dimana Aset dijual senilai sahamnya ;

- Bahwa saksi mengatakan bahwa nilainya itu 100 milyar dengan PT. Bapana Bapindo, terus yang kedua dirubah dalam RUPS dengan PT. Manggala Sutera dengan nilai 2,4 milyar ;

- Bahwa saksi tidak pernah tahu / melihat dengan surat bukti TII.12A s/d. T.II-12Y berupa Kwitansi–kwitansi ;

- Bahwa PT Bali Villas menjual Aset tanah itu dijual berdasarkan dari RUPS tahun 2012 ;

- Bahwa dalam RUPS 2012 tersebut tercantum harga tanah-tanah yang diperjual belikan itu 2,4 milyar dicantumkan disitu dan pada pencantuman harga tersebut dan penandatanganan RUPS, seluruh pemegang saham hadir dan membubuhkan tandatangan ;

- Bahwa Franz Ermar Barder selaku pemegang mayoritas saham tersebut kemudian rapat dilakukan dalam bahasa Indonesia, memahami isi dari rapat tersebut karena sudah didampingi penterjemahnya bu Shopi ;

- Bahwa terkait dengan penetapan tersangka terhadap Tergugat I, saksi tidak pernah tahu apa sudah diputuskan oleh Pengadilan karena tidak pernah ada pemberitahuan ;

- Bahwa selanjutnya transaksi jual beli antara PT. Bali Villas dengan PT. Manggala Sutera sebagaimana berita acara RUPS tersebut terjadi atau tidak, saksi tidak tahu, yang saksi tahu hanya RUPSnya yang harus dilanjutkan ke Notaris ;

- Bahwa saksi tidak tahu kalau aset PT Bali Villas sudah beralih ke PT. Manggala Sutera, dan kemudian oleh PT Manggala Sutera sudah berakhir kepada Bapak Chan Hon Ngai, Bapak Maha Swasta dan Tommy Djunaidi ;

- Bahwa saksi mengetahui kalau jual beli PT Bali Villas dengan PT Manggala Sutera bahwa uangnya belum lunas atas cerita dari Franz Ermar Bader, tetapi apakah benar atau tidak cerita tersebut, saksi tidak tahu ;

- Bahwa yang dijual adalah aset PT. Bali Villas, bukan asetnya Franz Ermar Barder;

- Bahwa terhadap Surat Nomor : B/227/III/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tertanggal 14 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan

Halaman 75 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa adapun hambatannya adalah tersangka I Putu Nariana belum diperiksa dan belum memberikan keterangan” namun sesuai yang diinformasikan sudah ada tersangkanya;

- Bahwa ditunjukkan srat kepada saksi berupa surat Tanda Terima / RECEIP yang isinya bahwa: “saya Franz Ermar Bader selaku pemegang saham terbesar dan Presiden Komisaris PT Bali Villas dengan ini telah menerima uang Rp.24,683.400.000,00 dst.pelunasan pembayaran pembelian tanah dan itu ditandatangani oleh Pemegang saham saksi mengetahui surat tersebut ;
- Bahwa sesuai bukti surat tersebut betul telah disebutkan telah diterima sebesar Rp.24,683.400.000,00 dan saksi yang mengetik bukti surat tersebut ;
- Bahwa saksi tahu Presiden Direktur PT Bali Villas 2011 / 2012 adalah I Putu Nariana, dan Hadi Setiawan, SE. kedudukannya di PT. Bali Vilas kedudukannya yang mengambil alih PT. Bali Villas;
- Bahwa pada tahun 2011 / 2012 Pak Hadi Setiawan, SE. belum masuk kepengurusan PT. Bali Villas
- Bahwa pada waktu jual beli dulu itu I Putu Nariana ia menjual sebagai Direktur Utamanya PT. Bali Villas yang ditunjuk sebagai Direktur untuk menghadap kepada Notaris ;
- Bahwa ditunjuknya I Putu Nariana sebagai Direktur, ditunjuk dalam RUPS dan sudah masuk dalam pengurusan sebagai Direktur PT Bali Villas ;
- Bahwa didalam RUPS disepakati RUPS itu semua pemegang saham menunjuk I Putu Nariana, karena siapa saja boleh ditunjuk didalam RUPS, jadi menunjuk I Putu Nariana untuk menghadap kepada Notaris untuk menuangkan Berita Acara tersebut dihadapan Notaris ;
- Bahwa dituangkannya Berita Acara RUPSnya, karena Berita Acara RUPS itu dari Para Pemegang Saham tertuang di Notaris Suaca Candra;
- Bahwa penjualan aset itu dari tahun 2011 sudah ada, kemudian perbaikan ditahun 2012 dan disepakati kalau harga jualnya 100 milyar yang saksi ingat disesuaikan dengan harga saham ;
- Bahwa sepengetahuan saksi nilai penawaran 100 milyar waktu itu dari omongan-omongan mereka tidak ada pasang iklan ;
- Bahwa saat itu saksi ada ikut disitu dan kemudian terjadilah jual beli antara PT Bali Villas dengan Direktornya I Putu Nariana dengan PT Manggala Sutera pada Notaris Cuaca Candra ;

Halaman 76 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat jual Beli saksi tidak tahu, tetapi pada waktu RUPS yang saksi tahu bahwa mereka hadir semua ;
- Bahwa nilai jual beli seharga 24 milyar itu sesuai kuitansi saat RUPS, kalau tidak salah 2 Oktober 2012 yang diterima itu Franz Ermar Bader dan Wayan Dhana yang keduanya adalah Pemegang Saham;
- Bahwa terhadap kasus laporan tersebut bukan dilaporkan oleh pak Hadi Setiawan yang sebagai Direkturnya sekarang, tetapi sesuai informasi dari penyidikan si Franz Ermar barder yang melapor, yang dilaporkan sebelum Franz meninggal ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Franz melaporkan karena I Putu Nariana yang menandatangani akta jual beli itu, akan tetapi dalam RUPS itu dikatakan bahwa semua pemegang saham harus hadir dihadapan Notaris pada saat peralihan Akta Jual Beli akan tapi pada waktu itu si Pranz Ermar Barder terima uang dan ia bertandatangan;
- Bahwa pada saat Franz menerima uang ada penterjemah yaitu Sdri. Shopi yang menterjemahkan;
- Bahwa sejak 2012 sampai beberapa tahu itu tidak ada masalah apa-apa dan adem-adem saja hanya terakhir sebelum Franz meninggal ia memang sempat bertemu dengan saksi dan ia bilang belum mendapat pembayaran/ tidak lunas pembayarannya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa uang diterima dalam bentuk cek sama Franz Barder dan uang itu hanya diterima oleh Franz sendiri yang menerima;
- Bahwa dalam bukti penerimaan uang semua bertandatangan tetapi terima uang pak Franz saja karena dia merasa adalah pemegang saham terbesar dan dia terima, masalah diluar itu apakah mereka membagi saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi pernah tahu Franz Ermar Barder terkait kasus pidana di Tabanan karena saksi pernah mendatangi Polres Tabanan yaitu Pengerusakan papan nama PT. Manggala Sutera dilokasi tanah, namun saksi tidak tahu isi putusannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Putusan No. 61/Pid.B/2015/PN.Tab tertanggal 16 Pebruari 2016 dengan Terpidana Franz Elmar Bader, Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Putusan No. 10/Pid/2016/PT.Dps tertanggal 27 April 2016 dan Fotokopi dari website Mahkamah Agung RI Putusan Kasasi No. 1268K/Pid/2016 tertanggal 14 Pebruari 2017, tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pengerusakan tersebut dilakukan

Halaman 77 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Franz Ermar Barder tanahnya sudah beralih sedangkan ia belum lunas terima uang ;

2. Saksi Suroso, yang pada pokoknya memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai Kuasa dari Franz Barder yang ditunjuk pada tanggal 1 April 2017 ;
- Bahwa saksi sebagai yang sebelumnya menggantikan loyer lainnya, kemudian baru saksi mempelajari berkas-berkasnya di tahun 2012, seperti RUPS dan lain sebagainya ;
- Bahwa terkait dengan laporan Pidana, bahwa yang melapor adalah Franz Ermar Bader dengan terlapornya Nariana sebagai Direktur PT. Bali Villas ;
- Bahwa setahu saksi ada 3 (tiga) laporan, ada laporan penggelapan, laporan pemalsuan surat dan sebagainya dan saksi mendampingi Pranz sekitar 2 (dua) kali ;
- Bahwa dari dua kali pendampingan, pertanyaan inti dari pihak Penyidik itu perihal Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Direktur PT. Bali Villas ;
- Bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud itu adanya “renvoi” dalam Berita Acara RUPS dimana dalam suatu baris kira-kira satu sepasi itu terus sepasi diatasnya itu “diketik” Direktur PT. Bali Villas, Nariasa punya kuasa untuk mengalihkan;
- Bahwa saat pemeriksaan di Polda bali, saksi diperlihatkan berupa Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “PT. BALI VILLAS” tertanggal 30 Oktober 2012 ;
- Bahwa yang dimaksud di renvoi yaitu Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “PT. BALI VILLAS” tertanggal 30 Oktober 2012, yang ada renvoinya;
- Bahwa terhadap laporan Polisi tersebut, I Putu Nariana sudah ditetapkan sebagai tersangka berdasarkan penggeledahan yang dilakukan oleh Para Penyidik, yang dikomandani oleh pak Suta Astawa Kanit Polda Bali ;
- Bahwa setelah ditetapkan sebagai tersangka, I Putu Nariana tidak dilakukan penahanan, tetapi melakukan Pra Pradilan, tetapi ditolak oleh Hakim, sehingga dia menjadi tersangka ;
- Bahwa saat pemeriksaan saksi pernah ditunjukkan berupa Fotokopi Surat Nomor : B/227/III/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tertanggal 14 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia

Halaman 78 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, dan Surat Nomor B/279/III/2018/Ditreskrimum tertanggal 5 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Bantuan Pencarian Orang atas nama I Putu Nariana dengan lampiran Daftar Pencarian Orang Nomor : DPO/03/III/2018/Ditreskrimum tertanggal 5 Maret 2018 atas nama I Putu Nariana ;

- Bahwa saat pemeriksaan saksi juga pernah ditunjukkan berupa Fotokopi Surat Nomor : B/227/III/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tertanggal 14 Maret 2018 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Bali Direktorat Reserse Kriminal Umum, Prihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan oleh komandan Suta Astawa ;

- Bahwa saksi tahu orang bernama Franz Ermar Barder karena ia klayen saksi dan ia meninggalnya 7 bulan setelah menandatangani Surat Kuasa, tanggal 1 April 2017 ;

- Bahwa Franz Ermar Barder meninggal kira-kira tahun 2017, dan saksi yang mengurus surat kematiannya dari konsulat USA sampai pendaftaran di Catatan Sipil dan mengurus semua dengan asistennya Pranz Barder sampai ngaben ;

- Bahwa saksi belum menjadi loyer Franz saat Franz dilaporkan melakukan pengerusakan tetapi saksi tahu kasus itu setelah ditunjukkan surat Putusan namun saksi tidak tahu isi putusannya, karena tidak membaca semua hanya melihat sepintas saja ;

- Bahwa saksi juga kurang tahu terkait Franz dijatuhi hukuman terkait pengerusakan tersebut ;

- Bahwa saksi tahu Hadi Setiawan yang ditunjuk sama Pranz Hermar Barder untuk menggantikan Direktur Putu Nariana melakukan RUPS sejak tahu itu, 2017an di Hotel Trans ;

- Bahwa sebelum RUPS pak Pranz itu mengajukan permohonan untuk melakukan RUPS di Pengadilan Negeri Denpasar, berdasarkan itu baru mengadakan RUPS untuk penunjukan Pak Hadi Setiawan sebagai Direktur PT. Bali Villas ;

- Bahwa selain sebagai Direktur, apakah Hadi Setiawan ini juga sebagai pemegang saham selain pemegang saham yang lain sekitar 50% yang dibeli oleh Hadi Setiawan sekitar tahun 2017 ;

- Bahwa saksi tahu tahu di RUPS itu, kadang-kadang Pranz itu ngasi transefer ditunjukkan kepada saksi, tetapi untuk apanya saksi

Halaman 79 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

kurang tahu dan saksi tidak bertanya ;

- Bahwa saksi hadir saat pengalihan saham itu kepada Pak Hadi Setiawan dan ada paraf saksi waktu itu selaku kuasa Hukum bersama pak Suta Wirawan ;

- Bahwa setahu saksi Pak Hadi Setiawan itu membeli saham PT. Bali Villas sebesar 55% ;

- Bahwa saksi baru ditunjuk di bulan April 2017, dan saksi tahu dokumen-dokumen sebelumnya dari membacanya, dikasi tahu oleh penyidik dan Kuasa Hukum terdahulu ;

- Bahwa setahu saksi Pak Pranz Hermar Barder sempat bercerita bahwa RUPS dan pengalihan aset 25 SHGB itu "ia merasa ditipu sama Nariana dan Direktur PT. Manggala Sutera dan ia bilang belum menerima uang dan baru ditunjukkan buktinya itu 2 milyar koma sekian itu, dan ia bilang dari harga sahamnya 100 milyar ;

- Bahwa ia bilang menjual aset dari nomor 1 sampai nomor 25;

- Bahwa saksi pernah membaca RUPS Oktober 2012, dengan nilai 2,4 milyar dan sudah dibayar lunas juga ada dokumennya yang saksi baca;

- Bahwa saksi pernah membaca dibayar lunas 2,4 milyar dokumennya ada, nilainya RUPS 2,4 milyar dokumennya juga tapi pengakuan klayen saksi itu tidak sebegitu, dulu itu ada PT. Pamana Pabindo yang 100 milyar, kemudian dialihkan lagi ke PT. Manggala Sutera menjadi 25 milyar, baru persekot 2 ½ atau berapa milyar, disitu Pak Pranz Ermar Barder itu merasa dirugikan ;

- Bahwa saksi sebagai Kuasa Hukum ditunjuk tahun 2017 membaca segala dokumen terkait kejadian yang lalu untuk meyakinkan saksi untuk melaporkan ke Polda dan pada waktu itu ditunjukkan bahwa sertifikatnya sudah beralih ke PT. Manggala Sutera ;

- Bahwa saksi juga tahu bahwa 25 SHGM itu sudah dijual oleh PT. Manggala Sutera kepada orang bernama Chan Hong Ngai, Tommy dan Maha Suasta karena pernah terjadi perdamaian tetapi tidak ada sepakat karena mau dikasi 25% sementara yang 75% tidak dikasi, karena kita merasa memiliki kok mereka meminta 75% sehingga perdamaianya gagal ;

- Bahwa sebelum PT. Bali Villas menjual kepada PT. Manggala Sutera, basisnya adalah RUPS, dan saksi melihat semua dokumen tersebut;

- Bahwa terkait dengan telah dibayar lunas saksi kurang tahu

Halaman 80 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena setahu saksi PT. Bapana Bapindo itu 100 milyar, kemudian di PT. Manggala Sutera harganya 25 milyar, kok muncul nilai 2 ½ milyar tetapi saksi melihat SHGB yang dulunya PT. Bali Villas, sudah beralih ke PT. Manggala Sutera tahun 2017;

- Bahwa saksi tahu dari PT. Manggala Sutera itu menjual kepada orang bernama Chan Hong Ngai als. Hans, Tommy dan Maha Suasta dari penyitaan;

- Bahwa saksi pernah terjadi Perdamaian antara PT. Manggala Sutera, dengan PT. Bali Villas, kemudian Hans, kemudian Tommy tentang kekayaan PT. Bali Villas yang 25 SHGB yang luasnya 15 Hektar itu ;

- Bahwa setahu saksi maksudnya berdamai dijual bersama-sama, nanti uangnya dibagi antara PT. Bali Villas, PT. Manggala Sutera, terus Hans dan Tommy selaku pembeli ketiga dan pembeli lainnya ;

- Bahwa saat perdamaian itu PT. Bali Villas waktu itu diwakili oleh kuasa hukumnya PT. Bali Villas itu, Bu Herawati dan saksi yang menemani yang sudah mendapat kuasa tahun 2017 dari Direktur Pak Hadi Setiawan ;

- Bahwa tidak berhasilnya perdamaian tersebut karena Pak Hadi Setiawan selaku Direktur minta 50 dari seluruh aset setelah dijual dan tidak dikasi hanya dikasi 25%;

- Bahwa saksi baru mernjadi Kuasa Hukum ditahun 2017 setelah ada laporan pidananya ;

- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Pranz itu pemegang mayoritas saham PT. Bali Villas itu sebagai Komisaris utama dan ia melaporkan ke Polda bali sebagai Komisaris PT. Bali Villas;

- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Hadi Setiawan sebagai Direktur Utama melanjutkan melaporkan I Putu Nariana sehingga ada dua laporan dari Pak Pranz sebagai Komisaris dan juga Hadi Setiawan selaku Direktur PT. Bali Villas ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat maupun keterangan saksi Penggugat, Kuasa Para pihak akan menanggapi pada kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan telah cukup untuk mengajukan pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Halaman 81 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Manggala Sutera No. 28 tertanggal 18 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Sjarifuddin, diberi Tanda TII-1;
2. Fotokopi Pengesahan Akta Pendirian PT. Manggala Sutera berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-21223.HT.01.01.TH.2000 tertanggal 25 September 2000, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Manggala Sutera No. 06 tertanggal 7 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. diberi tanda TII.1;
4. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor: AHU-15496.AH.01.02.Tahun 2013 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 26 Maret 2013 diberi tanda TII.4;
5. Fotokopi Putusan No. 61/Pid.B/2015/PN.Tab tertanggal 16 Pebruari 2016 dengan Terpidana Franz Elmar Bader diberi tanda TII.5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Putusan No. 10/Pid/2016/PT.Dps tertanggal 27 April 2016 diberi tanda TII.6;
7. Fotokopi dari website Mahkamah Agung RI Putusan Kasasi No. 1268K/Pid/2016 tertanggal 14 Pebruari 2017, diberi tanda TII.7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 15 Juli 2011 diberi tanda TII.8;
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran pembelian tanah di Desa Beraban sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tertanggal 15 Desember 2011 dan dibayarkan melalui Cek BCA No. CO 833950 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tertanggal 15 Desember 2011, diberi tanda TII.9;
10. Fotokopi Kwitansi pembayaran pembelian tanah di Desa Beraban sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tertanggal 28 Pebruari 2012 yang dibayar 2 (dua) kali yaitu melalui Bilyet Giro BCA No. BE 819462 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 15 Maret 2012 dan Cek BCA No. CR 544970 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 28 Pebruari 2012, diberi tanda TII.10 ;
11. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Manggala Sutera No. 18 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.11 ;
12. Fotokopi 1 (satu) bundle Kwitansi Pembayaran terdiri dari 25 kwitansi yaitu:

Halaman 82 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 900M2 bersertipikat HGB Nomor 1/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 A;
- b. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 850M2 bersertipikat HGB Nomor 2/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 B ;
- c. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 5.000M2 bersertipikat HGB Nomor 3/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 C ;
- d. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 2.300M2 bersertipikat HGB Nomor 4/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 368.000.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 D ;
- e. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 4.095M2 bersertipikat HGB Nomor 5/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 655.200.000,- (enam ratus lima puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 E ;
- f. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 3.760M2 bersertipikat HGB Nomor 6/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 601.600.000,- (enam ratus satu juta enam ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 F ;

Halaman 83 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 23.190M2 bersertipikat HGB Nomor 7/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 3.710.400.000,- (tiga miliar tujuh ratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 G;

h. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 17.715M2 bersertipikat HGB Nomor 8/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 2.834.400.000,- (dua miliar delapan ratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 H ;

i. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 850M2 bersertipikat HGB Nomor 9/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 I ;

j. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 1.000M2 bersertipikat HGB Nomor 10/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 J ;

k. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 3.250M2 bersertipikat HGB Nomor 11/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 K ;

l. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 2.050M2 bersertipikat HGB Nomor 12/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 328.000.000,- (tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 J ;

Halaman 84 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- m. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 1.500M2 bersertipikat HGB Nomor 13/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 M ;
- n. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 1.500M2 bersertipikat HGB Nomor 14/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 N ;
- o. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 1.000M2 bersertipikat HGB Nomor 15/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 O ;
- p. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 39.550M2 bersertipikat HGB Nomor 16/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 6.328.000.000,- (enam milyar tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 P ;
- q. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 19.955M2 bersertipikat HGB Nomor 17/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 3.192.800.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 Q ;
- r. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 490M2 bersertipikat HGB Nomor 18/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 78.400.000,- (tujuh puluh delapan juta

Halaman 85 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12

R ;

s. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 490M2 bersertipikat HGB Nomor 19/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 78.400.000,- (tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 S ;

t. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 1.750M2 bersertipikat HGB Nomor 20/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 T ;

u. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 700M2 bersertipikat HGB Nomor 21/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 U ;

v. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 16.745M2 bersertipikat HGB Nomor 22/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 2.679.200.000,- (dua milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 V ;

w. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 950M2 bersertipikat HGB Nomor 23/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 152.000.000,- (seratus lima puluh dua juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 W ;

x. Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 1.450M2 bersertipikat HGB Nomor 24/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab.

Halaman 86 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 232.000.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 X ;

y. berupa Fotokopi sesuai asli kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas Tanah seluas 2.950M2 bersertipikat HGB Nomor 25/Desa Beraban, atas nama PT. Bali Villas berkedudukan di Denpasar, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, sejumlah Rp. 472.000.000,- (empat ratus tujuh puluh dua juta rupiah) tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda T-II,12 Y;

13. Fotokopi Tanda Terima/Receipt tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda TII.13;

14. Fotokopi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

a. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 900M2, HGB Nomor: 1, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 2.850.000,- (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 A;

b. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 850M2, HGB Nomor: 2, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 5.525.000,- (lima juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 B;

c. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 5000M2, HGB Nomor: 3, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 C;

d. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 2300M2, HGB Nomor: 4, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 14.950.000,- (empat belas juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 D;

Halaman 87 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 4095M2, HGB Nomor: 5, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 26.617.500,- (dua puluh enam enam ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah), diberi tanda T-II,14 E;

f. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 3760M2, HGB Nomor: 6, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 24.440.000,- (dua puluh empat juta empat ratus empat puluh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 F;

g. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 23190M2, HGB Nomor: 7, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 150.735.000,- (seratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 G;

h. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 17.715M2, HGB Nomor: 8, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 115.147.500,- (seratus lima belas juta seratus empat puluh tujuh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 H;

i. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 850M2, HGB Nomor: 9, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 5.525.000,- (lima juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 I;

j. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 1000M2, HGB Nomor: 10, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 J;

k. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas

Halaman 88 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3250M2, HGB Nomor: 11, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 21.125.000,- (dua puluh satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 K;

l. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 2050M2, HGB Nomor: 12, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 13.325.000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 L;

m. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 1500M2, HGB Nomor: 13, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 9.750.000,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 M ;

n. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 1500M2, HGB Nomor: 14, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 9.750.000,- (sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 N ;

o. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 1000M2, HGB Nomor: 15, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 O ;

p. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 39.550M2, HGB Nomor: 16, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 257.075.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 P ;

q. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 19955M2, HGB Nomor: 17, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor

Halaman 89 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 129.707.500,- (seratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh ribu lima ratus rupiah), diberi tanda T-II,14 Q ;

r. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 490M2, HGB Nomor: 18, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 3.185.000,- (tiga juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 R ;

s. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 490M2, HGB Nomor: 19, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 3.185.000,- (tiga juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 S ;

t. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 1750M2, HGB Nomor: 20, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 11.375.000,- (sebelas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 T ;

u. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 700M2, HGB Nomor: 21, HGB Nomor: 21, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 4.550.000,- (empat juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 U ;

v. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 16.745M2, HGB Nomor: 22, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 108.842.500,- (seratus delapan juta delapan ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah), diberi tanda T-II,14 V ;

w. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 950M2 HGB Nomor: 23, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 6.175.000,- (enam juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 W ;

Halaman 90 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- x. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 1450M2 HGB Nomor: 24, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 9.425.000,- (sembilan juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 X ;
- y. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran BPHTB atas nama PT. Manggala Sutera tertanggal 24 Desember 2013 terhadap tanah seluas 2950M2 HGB Nomor: 25, yang terletak di Desa Beraban, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, Prov. Bali, dengan jumlah yang disetor sebesar Rp. 19.175.000,- (sembilan belas juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-II,14 Y ;
- 15.** Fotokopi Pembayaran PPH terdiri dari 25 lembar yaitu sebagai berikut :
- a. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 A;
- b. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 B;
- c. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 C;
- d. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 D;
- e. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 E;
- f. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 F;
- g. Fotokopi sesuai aslinya Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 G;
- h. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 H;
- i. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 I;
- j. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 J;

Halaman 91 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 K;
 - l. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 L;
 - m. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 M;
 - n. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 N;
 - o. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 O;
 - p. Fotokopi Pembayaran PPN dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 P;
 - q. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 Q;
 - r. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 R;
 - s. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 S;
 - t. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 T;
 - u. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 U;
 - v. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 V;
 - w. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 W;
 - x. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 X;
 - y. Fotokopi Pembayaran PPH dengan nama wajib Pajak I Putu Nariana tertanggal 24 Desember 2013, diberi tanda T-II,15 Y;
- 16.** Fotokopi 1 (satu) bundle foto saat RUPS dibawah tangan dan transaksi jual beli, diberi tanda TII.16 ;
- 17.** Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 20 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 21 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.17;
- 18.** Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 22 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 23 tertanggal 30 Oktober 2012

Halaman 92 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.18;

19. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 24 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 25 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.19;

20. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 27 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.20;

21. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 28 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 29 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.21;

22. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 30 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 31 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.22;

23. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 32 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 33 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.23;

24. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 34 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 35 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.24;

25. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 37 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.25;

26. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 38 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 39 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.26;

27. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 40 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 41 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.27;

Halaman 93 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 42 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 43 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.28;
29. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 44 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 45 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.29;
30. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 46 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 47 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.30;
31. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 48 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 49 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.31 ;
32. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 50 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 51 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.32 ;
33. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 52 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 53 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.33 ;
34. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 54 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 55 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.34 ;
35. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 56 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 57 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.35 ;
36. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 58 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 59 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.36 ;
37. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 60 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 61 tertanggal 30 Oktober 2012

Halaman 94 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.37 ;

38. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 62 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 63 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.38 ;

39. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 64 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 65 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, diberi tanda TII.39 ;

40. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 66 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 67 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH., diberi tanda TII.40 ;

41. Fotokopi Akta Ikatan Jual Beli No. 68 tertanggal 30 Oktober 2012 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual No. 69 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH. diberi tanda TII.41 ;

42. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 801 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.42;

43. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 802 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.43;

44. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 803 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.44;

45. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 804 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.45;

46. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 805 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.46;

47. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 806 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.47;

Halaman 95 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 807 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.48;
49. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 808 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.49;
50. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 809 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.50;
51. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 810 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.51;
52. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 811 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.52;
53. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 812 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.53;
54. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 813 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.54;
55. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 814 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.55;
56. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 815 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.56;
57. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 125/2014 tertanggal 23 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.57;
58. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 816 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.58;
59. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 817 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH, diberi tanda TII.59;

Halaman 96 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

60. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 818 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.60;
61. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 819 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.61;
62. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 820 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.62;
63. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 124/2014 tertanggal 23 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.63;
64. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 821 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.64;
65. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 822 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.65;
66. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 823 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, SH. diberi tanda TII.66;
67. Fotokopi Penyerahan 25 (dua puluh lima) SHGB, diberi tanda TII.67 ;
68. Fotokopi asli tangkapan layar pembicaraan via WhatsApp, diberi tanda TII.68;
69. Fotokopi Surat Ketetapan No: S.Tap/224b/II/RES.1.11/2024/Ditreskrimum, tentang Penghentian Penyidikan, tanggal 2 Februari 2024, diberi tanda TII-69 ;
70. Fotokopi Surat No. B/224.a/II/RES.1.11/2024/Ditreskrimum, tanggal 2 Februari 2024, diberi tanda TII-70;
71. Fotokopi Poto dari printout berita online KumparanNEWS, tanggal 14 Februari 2019, diberi tanda TII-71;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-II.2, T-II.6, T-II.7, T-II.67, T-II.68 dan TII-71 berupa fotokopi dari fotokopi dan telah diberi meterai cukup, sehingga dapat diajukan sebagai bukti surat dalam perkara ini ;

Halaman 97 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, Tergugat II dipersidangan telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Ni Wayan Dewi Kunci dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena mengetahui transaksi antara PT. Bali Villas dengan PT. Manggala Sutera;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Hadi Setiawan (Penggugat) / Direktur dari PT. Bali Villas, namun tahu I Putu Nariana yang sempat menghadap dikantor Notaris dan itu klayen, dikenalkan di Kantor Notaris tempat saksi bekerja dulu, saat untuk melakukan penandatanganan PKR Bali Villas dan PPJB, Kuasa Jual Beli;
- Bahwa PKR itu soal jual beli aset PT. Bali Villas karena setahu saksi PT. Manggala Sutera itu sebagai pembeli dari aset PT. Bali Villas;
- Bahwa sepengetahuan saksi Aset-aset yang dibeli itu berupa tanah ada 25 (dua puluh lima) bidang Sertipikat dengan luas kurang lebih 15 Ha (Hektar) sekian yang berlokasi di Desa Beraban, Kabupaten Tabanan;
- Bahwa saksi setelah ditunjukkan surat berupa Akta No. 20, tanggal 30 Oktober 2012, Hal: Ikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH, bertanda TII.17 sampai dengan Akta No. 68, tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, SH., menyatakan mengetahui dokumen-dokumen tersebut yang seingat saksi ditandatangani tanggal 30 Oktober 2012, ;
- Bahwa pada saat penandatanganan tersebut yang hadir pada waktu itu dari pihak PT. Bali Villas semua Pemegang Saham yaitu Franz Ermar Bader dengan didampingi penterjemahnya Bu Shopi sebagai pemegang saham, I Putu Nariana sebagai Direktur;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari Kuasa Hukum juga ada yang hadir seorang ibu-ibu bernama Bu Astuti;
- Bahwa pada saat penandatanganan tersebut tidak ada protes dan juga tidak ada keributan karena sebelumnya sudah dijelaskan kepada masing-masing dan setelah itulah baru penandatanganan sehingga tidak ada keributan atau apapun juga;
- Bahwa pada saat penandatanganan tersebut, selain Pak Franz Ermar Bader sebagai pemegang saham, juga hadir Pak I Putu Nariana, Pak Juliana dan yang lainnya sebagai Pemegang saham dari PT. Bali

Halaman 98 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Villas

- Bahwa pada saat proses pembacaan akta bu Shopi ada diruangan itu untuk menterjemahkan pada Pak Franz Ermar Barder dan semua yang dibacakan itu diterjemahkan kedalam bahasa Inggris dan ada dokumen dalam Bahasa Inggris;
- Bahwa pada saat itu saksi melihat mereka mengadakan RUPS dan Notaris tempat saksi bekerja diundang untuk penandatanganan transaksi tersebut, jadi mereka itu RUPS dulu sebelum dituangkan dalam bentuk Akta PKR, dan saksi melihat tetapi persisnya tidak tahu yang jelas itu ada RUPS;
- Bahwa saksi melihat pembuatan notulen itu, atau pada saat itu ditandatangani dan diserahkan oleh Pak Putu Nariana dituangkan dalam Akta PKR;
- Bahwa pada saat itu Notaris Cuaca Candra datang ke Denpasar dibuatlah notulen yang lokasinya di Sanur disebuah hotel namun saksi lupa nama hotelnya dan kalau untuk PKRnya pak Putu Nariana berhadapan dengan Notaris;
- Bahwa seingat saksi menghadapnya di bulan Oktober 2012, kalau tanggalnya kurang ingat sekitar tanggal 30 ditahun 2012, jadi Notulen dibawa ke Gianyar pada Notaris Cuaca Candra kantornya di Gianyar;
- Bahwa setelah itu baru dibuat akta jual beli dengan PT. Manggala Sutera dengan jumlah sertifikatnya 25, dengan harga 24 milyar dan saksi melihat kwitansinya tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembuatan kwitansi 24 milyar, pembuatan akta 2 milyar 400 juta rupiah atau 2,4 dari 25 bidang SHGB, dengan kwitansi tanggal 30 Oktober 2012 dan akta dibuat tanggal 30 Oktober 2012, ada dua harga yang berbeda itu betul tetapi itu atas kesepakatan para pihak ;
- Bahwa saksi tidak ada kewenangan untuk menjelaskan itu, tetapi itu kan kesepakatan Para Pihak ya saat di Notaris, kalau saksi sebagai saksi dan staf Notaris, apa yang ada itu yang saksi tuangkan didalam akta tersebut karena itu semua berdasarkan kesepakatan baik pihak pertama dengan pihak kedua, disepakati ditulis 2,4 milyar, dan Sdr. saksi mengetahui ada kwitansi sejumlah 24 milyar ;
- Bahwa saksi mengetahui dilakukan RUPS, PKR dan Ikatan Jual Beli yang dilakukan bersamaan pada tanggal 30 Oktober 2012 yang dihadiri oleh para pemegang saham hadir, terus translator juga didepan Franz Barder juga hadir, pihak Kuasa Hukumnya juga hadir dan saksi

Halaman 99 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

melihat karena untuk RUPS mereka ;

- Bahwa sepengetahuan saksi dilakukannya RUPS itu untuk membahas masalah Jual beli aset dari PT. Bali Villas ke PT. Manggala Sutera dengan jumlah sertifikat 25 bidang sertifikat;

- Bahwa saksi mengetahui terkait Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bali Villas tanggal 30 Oktober 2012, yang ada kalimat: untuk menunjuk I PUTU NARIANA selaku Direktur Utama PT. Bali Villas, yang ada revisi pada RUPS tersebut ;

- Bahwa sepengetahuan saksi adanya Revisi pada RUPS tersebut karena diawalnya mau tandatangani oleh semua namun karena ada tandatangan PPJB jadi dirubah, dan setahu saksi habis itu ditunjuklah I Putu Nariana untuk menandatangani perjanjian Jual Beli tersebut;

- Bahwa sepengetahuan saksi itu dilakukan saat RUPS dan PKR dihari yang sama atas suruhan Bu Astuti;

- Bahwa Bu Astuti yang menyuruh, setahu saksi dari RUPS dibawah tangan dan ditunjuk Bu Astuti kuasa Hukum dari PT. Bali Villas;

- Bahwa sepengetahuan saksi kwitansi dibuat oleh pihak I Putu Nariana dan saksi melihat ditandatangani oleh pak Putu Nariana;

- Bahwa saksi pernah melihat / mengenal terkait Tanda Terima/Receipt tertanggal 23 Oktober 2012 yang setahu saksi kwitansi tersebut sebagai kwitansi penerimaan uang;

- Bahwa yang menandatangani kwitansi tersebut seingat saksi yaitu Franz Barder, Pak Juliana, dan pak I Putu Nariana yang diserahkan oleh Kuasa Hukumnya;

- Bahwa saksi pernah mendengar dari bos saksi Pak Notaris kalau Franz Ermar Barder dipidana terkait masalah pengerusakan papan nama di Pengadilan Negeri Tabanan yang dipasang oleh PT. Manggala Sutera, dirusak oleh Franz Barder, namun tidak tahu berapa tahun dihukum;

- Bahwa saksi pernah juga di Hubungi oleh Ibu Putu Astuti, untuk datang kekantor saksi dan juga pernah melalui WA minta untuk menjadi saksi RUPS, dan ada negosiasilah untuk menjadi saksi terkait dengan RUPS menjadi saksi Pak Hadi;

- Bahwa saksi mengetahui What shap tangkapan layar pembicaraan via Whatsapp, yang dikirim Bu Astuti kepada saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat maupun keterangan saksi Tergugat II tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam surat kesimpulannya;

Halaman 100 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan telah cukup mengajukan pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, selanjutnya Tergugat III untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 3 tertanggal 8 Juni 2017 yang dibuat di Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H, diberi tanda T III-1 ;
2. Fotokopi Surat Kuasa Nomor : 4, tertanggal 08 Juni 2017 yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H, diberi tanda T III-2 ;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Perseroan Terbatas "PT. MANGGALA SUTERA" Akta Nomor : 35, tertanggal 31 Mei 2017, dibuat oleh Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H, diberi tanda T III-3 ;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban seluas 900 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor 2400/1993, diberi tanda TIII-4a ;
5. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 1/Beraban, diberi tanda TIII-4b ;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7/Desa Beraban seluas 23.190 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2406/1993, diberi tanda TIII-5a ;
7. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 7/Beraban, diberi tanda TIII-5b ;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Desa Beraban seluas 17.715 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2407/1993, diberi tanda TIII-6a ;
9. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 8/Beraban, diberi tanda TIII-6b ;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10/Desa Beraban seluas 1.000 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2409/1993, diberi tanda TIII-7a ;
11. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 10/Beraban, diberi tanda TIII-7b ;

Halaman 101 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11/Desa Beraban seluas 3.250 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2410/1993, diberi tanda TIII-8a ;
13. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 11/Beraban, diberi tanda TIII-8b ;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12/Desa Beraban seluas 2.050 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2411/1993, diberi tanda TIII-9a;
15. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 12/Beraban, diberi tanda TIII-9b ;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 13/Desa Beraban seluas 1.500 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2412/1993, diberi tanda TIII-10a ;
17. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 13/Beraban, diberi tanda TIII-10b ;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/Desa Beraban seluas 1.500 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2413/1993, diberi tanda TIII-11a ;
19. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 14/Beraban, diberi tanda TIII-11b ;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15/Desa Beraban seluas 1.000 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2414/1993, diberi tanda TIII-12a ;
21. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 15/Beraban, diberi tanda TIII-12b ;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 18/Desa Beraban seluas 490 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2417/1993, diberi tanda TIII-13a ;
23. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 18/Beraban, diberi tanda TIII-13b ;

Halaman 102 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 19/Desa Beraban seluas 490 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2418/1993, diberi tanda TIII-14a ;
25. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 19/Beraban, diberi tanda TIII-14b ;
26. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20/Desa Beraban seluas 1.750 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2419/1993, diberi tanda TIII-15a ;
27. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 20/Beraban, diberi tanda TIII-15b ;
28. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 22/Desa Beraban seluas 16.745 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2421/1993, diberi tanda TIII-16a ;
29. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 22/Beraban, diberi tanda TIII-16b ;
30. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 23/Desa Beraban seluas 950 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2422/1993, diberi tanda TIII-17a ;
31. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 23/Beraban, diberi tanda TIII-17b ;
32. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 25/Desa Beraban seluas 2.950 m2, gambar situasi tanggal 23-12-1990, Nomor: 5568/1990, diberi tanda TIII-18a ;
33. Fotokopi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan 25/Beraban, diberi tanda TIII-18b ;
34. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 80/2019 Tanggal 28 Mei 2019 di buat di PPAT I Made Warnawa, S.H., M.Kn. diberi tanda T III-19 ;
35. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16/Desa Beraban seluas 39.550 m2, gambar situasi tanggal 12-06-1993, Nomor: 2415/1993, diberi tanda T III-20;
36. Fotokopi Kwitansi telah diterima dari Chan Hon Ngai Hans, tanggal 8 Juni 2017, penerima I Putu Agus Antara, diberi tanda TIII-21 ;

Halaman 103 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotokopi Kwitansi telah diterima dari Chan Hon Ngai Hans, tanggal 8 Juni 2017, penerima I Putu Agus Antara, diberi tanda TIII-22 ;

38. Fotokopi Kwitansi telah diterima dari Chan Hon Ngai Hans, tanggal 2 Juli 2018, penerima I Putu Agus Antara, diberi tanda TIII-23 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII-3, TIII-4a, TIII-5a, TIII-6a, TIII-7a, TIII-8a, TIII-9a, TIII-10a, TIII-11a, TIII-12a, TIII-13a, TIII-14a, TIII-15a, TIII-16a, TIII-17a dan TIII-18a dan TIII-20 berupa fotokopi dari fotokopi dan telah diberi meterai cukup, sehingga surat bukti tersebut dapat diajukan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, Tergugat III dipersidangan telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Aditya Lukito, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui surat berupa Keputusan Para pemegang Saham Diluar Rapat Perseroan Terbatas "PT. Manggala Sutera", dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan surat berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH. kepada saksi Tergugat III), terkait transaksi Jual Beli seperti contoh terhadap SHGB No. 0001, dari PT Manggala Sutera kepada Chan Hon Ngai / Hans selaku pembeli;
- Bahwa sebelum transaksi dilakukan, PT. Manggala Sutera sempat menunjukkan surat-surat berupa RUPS yang menyatakan bahwa mereka telah sepakat untuk menjual aset-aset dan Sertipikat Hak Guna Bangunan berupa 15 SHGB asli oleh PT. Manggala Sutera;
- Bahwa dalam SHGB tersebut tertulis haknya PT. Manggala Sutera, bukan PT Bali Villas dan saksi tidak kenal dengan PT Bali Villas;
- Bahwa sepengetahuan saksi nilai transaksi terhadap 15 bidang SHGB tersebut, seingat saksi nilainya 20 milyar dan itu sudah dibayar lunas ;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran lunas, sampai saat ini belum dilakukan proses balik nama padahal terhadap 15 SHGB tersebut dari harga yang sudah dibayar, pajak-pajaknya juga sudah dibayar lunas ;
- Bahwa setelah itu ada lagi transaksi lain antara PT. Manggala Sutera dengan Chan Hon Ngai lagi 1 (satu) lagi SHGB juga dengan nilai jualnya 6 (enam) milyar rupiah dan terhadap 1 SHGB tersebut telah

Halaman 104 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai dibalik namanya, padahal transaksi terhadap 1 SHGB tersebut terjadi sekitar 2 (dua) tahun setelah yang 15 SHGB tersebut ;

- Bahwa sepengetahuan saksi dari 15 SHGB belum selesai, tidak tahu masalahnya, padahal proses pembalik namanya ini jalannya berbarengan, tetapi 1 (satu) SHGB yang belakangan tersebut bisa keluar SHGB, sementara yang 15 SHGB belum keluar karena diblokir ;
- Bahwa terhadap 15 SHGB itu Akta Jual Belinya dilakukan di Notaris Elisabeth Sri Widiasih, dan sudah dibayar lunas, karena saksi sendiri sebagai makelar waktu itu dan saksi tahu semuanya mulai penandatanganan kwitansi, kemudian terus pembayarannya di Banknya saksi mengetahui semuanya;
- Bahwa semua transaksi oleh Tergugat III sebagai teman saksi, saksi tahu semuanya karena saksi sebagai makelarnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tujuan dari RUPS tersebut tujuannya untuk menjual aset dari 15 SHGB itu yang dibeli Tergugat III;
- Bahwa sebelum Tergugat III membeli 15 SHGB tersebut, tidak pernah ada permasalahan sebelumnya karena sebelum transaksi dilakukan sudah dilakukan pengecekan oleh pihak Notarik kantor BPN Tabanan dan telah ada cap dari Kantor BPN Tabanan;
- Bahwa terhadap 1 (satu) SHGB yang sudah terbit sertifikatnya menjadi atas nama Pak Chan Hon Ngai, itu merupakan tersendiri tetapi tanahnya sama ada dilokasi tersebut, sehingga total yang dibeli Tergugat III dari PT Manggala Sutera adalah 16 SHGB;
- Bahwa luas tanah yang 1 (satu) SHGB yang dibeli Tergugat III terakhir tersebut luasnya sekitar 4 (empat) ha;
- Bahwa terhadap 15 SHGB yang belum berhasil atas nama Tergugat III karena diblokir yang dilakukan oleh Polda Bali tahun 2016;
- Bahwa terhadap 15 sertifikat yang dibeli oleh Pak Chan Hon Ngai, itu pernah dilakukan penyitaan dan belakangan saksi tahu itu atas laporan salah satu pemegang asset dari PT Bali Villas;
- Bahwa jual belinya terhadap 15 SHGB terjadi tahun 2017 dan kedua tahun 2018 terhadap 1 (satu) SHGB lagi;
- Bahwa saksi tahu 15 SHGB yang tidak bisa dibalik nama tersebut dari Tergugat III (pak Chan Hon Ngai);
- Bahwa saksi tahu ada RUPS pada saat transaksi di Notaris menunjukkan pada saat itu bahwa ini sudah bisa dilakukan oleh I Putu Antara berdasarkan RUPS ini yang intinya isinya RUPS tersebut kurang lebih persetujuan menjual sebagai perwakilan pemegang saham;

Halaman 105 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pak Chan Hon Ngai itu membeli 16 bidang dengan harga 26 milyar rupiah;
- Bahwa pada saat terjadi tawar menawar harga yang menawarkan dari pihak PT. Manggala Sutera Pak Putu Antara sebagai pemilik, yang awalnya ditawarkan sekitar 30 milyar, namun di terakhir 16 SHGB 26 Milyar rupiah;
- Bahwa pada saat ditawarkan, saksi sebagai makelar telah memeriksa/ menerima fotokopi sertipikat yang ada obyeknya, atas nama siapa PT. Manggala Sutera dengan asal usul sebelumnya atas nama PT. Bali Villas dan terakhir sudah balik nama atas nama PT. Manggala Sutera sejak tahun 2014b makanya saksi tidak menghadapkan PT. Bali Villas, karena sudah menjadi hak PT. Manggala Sutera;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli Tergugat III dengan PT Manggala Sutera sertipikat aslinya dibawa oleh pak Putu Antara ke Notaris Elisabeth untuk dilakukan pengecekan ke BPN dalam kurun waktu 1 bulan;
- Bahwa setelah dilakukan pengecekan ke BPN oleh Notaris, ada tanda bukti stempel basah dari BPN yang menyatakan tanah tersebut clear/ tidak ada masalah;
- Bahwa saksi tidak melakukan pengecekan ke BPN karena pengecekan dipercayakan semuanya kepada Notaris karena sertifikat asli diserahkan semua oleh Notaris dan saksi hanya melakukan pengecekan fisik terhadap tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui RUPS dari PT. Manggala Sutera untuk menjual asetnya tersebut dengan Direktornya Putu Antara yang isinya kurang lebih menjual tanah 15 sertipikat tersebut dan Putu Antara ini diberikan wewenang untuk menjual berdasarkan RUSP tersebut;
- Bahwa menurut saksi nilai jual senilai 20 milyar dengan luas tanah 7,5 Ha yang terdiri dari 15 SHGB sudah layak, dan nilai NJOP tanah tersebut tidak sebesar itu;
- Bahwa saksi sebagai Makelar tidak mengangkat harga, hanya dikasi komisi 5% sama Pak Putu Antara dan terkait harga sudah disepakati antara Pak Putu Antara selaku Direktur PT Manggala Sutera dengan Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa riil pak Putu Antara menerima hasil pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual tersebut berupa tanah tegalan/ tanah kosong dan tanah tersebut bukan kawasan jalur hijau;

Halaman 106 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait dengan saksi menandatangani atas nama Tergugat III membuat kesepakatan dengan Pak Putu Antara selaku Direktur dari PT. Manggala Sutera terkait dengan objek yang 25 SHGB yang sudah dijual ini, kesepakatan itu intinya ya itu betul tandatangan namun menurut saksi permasalahan ditahun 2020, jadi tidak ada hubungannya dikarenakan PT Bali Vilas juga tidak ada RUPS terkait pernyataan kesepakatan tersebut karena Tergugat III hanya memiliki 16 SHGB sementara obyek sengketa keseluruhan adalah 25 SHGB, jadi ada orang lain sebagai pemilik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat maupun keterangan saksi Tergugat III tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam surat kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat III menyatakan telah cukup mengajukan pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, selanjutnya Tergugat V untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Kuasa Menjual No. 56, tanggal 11 Nopember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hartono, SH, diberi tanda T5 -1 ;
2. Fotokopi Salinan Pengikatan Jual Beli No. 58, tanggal 11 Nopember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hartono, SH, diberi tanda T5 -2 ;
3. Fotokopi Salinan Kuasa Menjual No. 50, tanggal 11 Nopember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hartono, SH, diberi tanda T5 -3 ;
4. Fotokopi Salinan Kuasa Menjual No. 59, tanggal 11 Nopember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hartono, SH,, diberi tanda T5 -4 ;
5. Fotokopi Salinan Kuasa Menjual No. 53, tanggal 11 Nopember 2015, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Hartono, SH,, diberi tanda T5 -5 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan fotokopi dari fotokopi/ salinan dari salinan, tanpa diperlihatkan surat aslinya dan telah diberi meterai cukup, sehingga bukti surat tersebut dapat diterima sebagai surat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti Tergugat V tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam surat kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan saksi, kendati Majelis Hakim telah mengingatkan haknya untuk mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, selanjutnya Turut Tergugat untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

Halaman 107 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 840 M2, Surat Ukur No. 00907/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 801/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.1 ;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 2/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 850 M2, Gambar Situasi No. 02401/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 802/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.2 ;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 3/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 5000 M2, Gambar Situasi No. 02402/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 803/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.3 ;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 4/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 2300 M2, Gambar Situasi No. 02403/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 804/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.4 ;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 5/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 4095 M2, Gambar Situasi No. 02404/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 805/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.5 ;
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 6/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 3760 M2, Gambar Situasi No. 02405/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 806/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.6 ;
7. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 7/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 20280 M2, Surat Ukur No. 00909/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 807/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.7 ;
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 8/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 17715 M2, Surat Ukur No. 00915/2017, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di

Halaman 108 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 808/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.8 ;

9. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 9/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 850 M2, Gambar Situasi No. 02408/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 809/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.9 ;

10. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 10/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1000 M2, Surat Ukur No. 00917/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 810/2013, tanggal 24 Desember 2013 diberi tanda TT.10 ;

11. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 11/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 3060 M2, Surat Ukur No. 00908/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 811/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.11 ;

12. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 12/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 2025 M2, Surat Ukur No. 00911/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 812/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.12 ;

13. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 13/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1500 M2, Surat Ukur No. 00913/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 831/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.13 ;

14. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 14/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1500 M2, Surat Ukur No. 00914/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 814/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.14 ;

15. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 15/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1000 M2, Surat Ukur No. 00916/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 815/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.15 ;

Halaman 109 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 16/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 39550 M2, Gambar Situasi No. 02415/1993, atas nama Chan Hon Ngai/Hans berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 80/2019, tanggal 28 Mei 2019, diberi tanda TT.15 ;
17. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 17/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 18530 M2, Gambar Situasi No. 02416/1993, atas nama Tommy Djunaidi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 95/2018, tanggal 14 Desember 2018, diberi tanda TT.17 ;
18. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 18/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 335 M2, Surat Ukur No. 00904/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 817/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.18 ;
19. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 19/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 465 M2, Surat Ukur No. 00906/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 818/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.19 ;
20. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 20/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1750 M2, Surat Ukur No. 00918/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 819/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.20 ;
21. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 21/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 700 M2, Gambar Situasi No. 02420/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 820/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.21 ;
22. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 22/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 15222 M2, Surat Ukur No. 00912/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 124/2014, tanggal 23 April 2014, diberi tanda TT.22 ;
23. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 23/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 950 M2, Surat Ukur No. 00910/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 821/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.23 ;

Halaman 110 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 24/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 1450 M2, Gambar Situasi No. 02423/1993, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 822/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.24 ;

25. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 25/ Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, luas 2950 M2, Surat Ukur No. 00905/2018, atas nama PT. Manggala Sutera berkedudukan di Denpasar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 823/2013, tanggal 24 Desember 2013, diberi tanda TT.25 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti Turut Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam surat kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi, kendati Majelis Hakim telah mengingatkan haknya untuk mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara aquo Pengadilan Negeri Denpasar telah meminta bantuan/ delegasi melalui Pengadilan Negeri Tabanan untuk melakukan Pemeriksaan Setempat (PS), dan Pengadilan Negeri Tabanan telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 3 Maret 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan surat kesimpulan masing-masing tertanggal 13 Maret 2024 terlampir dalam berkas perkara, sedangkan Tergugat V dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dan tercatat dalam berita acara persidangan, menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI.

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat telah mengajukan tuntutan provisional berupa tuntutan untuk menuntut adanya perbuatan pendahuluan berupa perintah kepada Turut Tergugat untuk menghentikan, menanggukkan segala bentuk permohonan terhadap Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa putusan provisi ini diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBg yakni keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara

Halaman 111 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, hal 884);

Bahwa agar suatu gugatan provisi memenuhi syarat formil maka ;

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
- c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat atas gugatan dalam provisi Penggugat tersebut di atas, pada pokoknya telah menyangkalnya dan mohon agar gugatan Penggugat dalam provisi tersebut, ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa memperhatikan rumusan tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut, ternyata untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi dimaksud, digantungkan pada penilaian hasil pembuktian dalam perkara ini, disamping itu mengingat suatu tuntutan dalam provisi kalaulah dikabulkan senantiasa bersifat serta merta, maka tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, haruslah dipertimbangkan dengan seksama dengan cara memeriksa keseluruhan bukti-bukti dalam relevansinya dengan urgensi untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, yakni adanya suatu keadaan yang mendesak dan penting, untuk menghentikan tindakan dan ataupun melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, agar Penggugat tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar ;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini, dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata segala tuntutan dalam provisi Penggugat dimaksud digantungkan pada penghargaan atas keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini, dan tidak dapat dibuktikan adanya alasan suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut. Oleh karena itulah tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, dipandang telah masuk pada bagian pokok perkara yang sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara aquo, sehingga keseluruhan tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun

Halaman 112 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, harus ditolak ;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dan dalam Jawabannya tersebut terdapat eksepsi mengenai;

Eksepsi Tergugat II ;

1. Eksepsi gugatan Penggugat Error In Persona/ Salah Alamat.

Eksepsi Tergugat III ;

1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (exceptio plurium litis consortium);
2. Eksepsi gugatan Penggugat prematur (Exceptio Dilatoria) ;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

Eksepsi Turut Tergugat ;

1. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi eksepsi tersebut diatas yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat ternyata kesemuanya tidak menyangkut mengenai kewenangan mengadili baik *kompetensi absolut* maupun *kompetensi relatif* dari Pengadilan Negeri Denpasar, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg terhadap eksepsi-eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara, dan Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

1. Eksepsi Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Ad.1, dari Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Error In Persona/ Salah Alamat.dengan alasan karena Bahwa pada tahun 2017, Penggugat baru menjadi Direktur Utama maupun pemegang saham di PT. Bali Villas, dimana pada saat itu PT. Bali Villas sudah tidak mempunyai aset lagi sehingga Penggugat salah alamat/*Error In Persona/Exceptio in Persona* dan tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan kepada Tergugat II, dan bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan perkara aquo ke Pengadilan Negeri Denpasar belum mendapatkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan diatas, maka gugatan ini adalah tidak sah secara hukum Perseroan Terbatas dan sudah sepatutnya

Halaman 113 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II, oleh karenanya *Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)*;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi dari Tergugat II tersebut maka Majelis Hakim berpendapat jika pada prinsipnya Penggugat adalah pihak yang merasa jika haknya dilanggar dan selanjutnya menarik orang yang merasa melanggar haknya tersebut sebagai pihak dalam suatu perkara, sehingga dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam gugatan. Bahwa pemilihan Tergugat dalam suatu gugatan harus memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang pihak lain itu sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dalam kaitannya dengan kapasitas dari Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, maka disimpulkan jika ditariknya Tergugat II dalam gugatan Penggugat adalah terkait adanya alasan Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat yang dianggap merugikan kepentingan Penggugat, sehingga dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara ini masihlah memiliki hubungan hukum. Bahwa mengenai ada tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II hal ini, tentunya harus di buktikan kebenarannya dalam proses pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-4a dan P-4b diperoleh fakta bahwa Hadi Setiawan, S.E. merupakan Direktur Utama PT. Bali Villas berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. BALI VILLAS" No.: 07, tertanggal 07 Agustus 2017, yang dibuat di Notaris Ulce Irithrina Sudjateruna, SH. serta Surat dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0160295, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. BALI VILLAS. tertanggal 08 Agustus 2017, sehingga dengan demikian kedudukan Penggugat sebagai Direktur dari PT Bali Villas sudah sah untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim alasan atau dalil Eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona adalah tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya Eksepsi dari Tergugat II tersebut harus dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi Tergugat III.

Ad.1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

Halaman 114 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Ad.1 dari Tergugat III mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak atau exemptio plurium litis consortium, dengan alasan bahwa oleh karena produk hukum yang hendak dinyatakan cacat dalam perkara ini adalah sebuah Akta Notaris, maka sudah seharusnya Notaris yang membuat akta tersebut ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo. Yaitu Notaris CUACA CANDRA SEDANA, S.H., M.H., Notaris I KETUT SUGIARTHA, S.H., dan Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, S.H., sehingga dengan tidak ditariknya Notaris CUACA CANDRA SEDANA, S.H., M.H., Notaris I KETUT SUGIARTHA, S.H., dan Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, S.H., sebagai pihak dalam perkara *a quo*, berakibat pada gugatan Penggugat menjadi cacat formil oleh karena adanya kurang pihak atau plurium litis consortium exceptie.

Menimbang, bahwa Penggugat membantah dalil eksepsi ini dalam repliknya dengan menyampaikan bahwa oleh karena isi dari akta – akta tersebut adalah bukan notaris atau PPAT yang menyatakannya melainkan para pihak didalamnya, maka menurut hukum, segala resiko atau akibat hukum atas dibuatnya akta-akta atau Perjanjian Jual Beli menjadi tanggungjawab para pihak yang membuatnya, sedangkan Notaris atau PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas resiko atau akibat hukum dari dibuatnya akta atau Perjanjian jual beli yang isinya dinyatakan oleh Pihak-pihak tersebut. Bahwa dengan tidak dimasukkannya Notaris CUACA CANDRA SEDANA, SH., MH. sebagai Notaris yang membuat Akta No.19, tanggal 30 Oktober 2012 juga Notaris I KETUT SUGIARTHA, SH., Mkn. dan Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, SH. sebagai Notaris yang membuat akta – akta antara Tergugat II dan Tergugat III, dalam gugatan Penggugat, tidak menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak atau mengandung cacat formil.

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Penggugat adalah pihak yang merasa jika haknya dilanggar dan selanjutnya menarik orang yang merasa melanggar haknya tersebut sebagai pihak dalam suatu perkara, sehingga dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkannya dalam gugatan. Bahwa pemilihan Tergugat dalam suatu gugatan harus memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang pihak lain itu sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI nomor 305.K/Sip/1971 menyatakan bahwa : *"hak sepenuhnya dari Penggugat untuk mengajukan tuntutan hak terhadap orang-orang yang dianggap merugikan kepentingannya"*;

Halaman 115 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan petitum Penggugat bahwa dasar pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan jual beli terhadap 25 bidang tanah milik PT Bali Villas (Penggugat) adalah cacat hukum sehingga menurut Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga dengan demikian maka menurut pendapat Majelis Hakim dengan tidak ditariknya pihak Notaris sebagai pihak dalam perkara ini tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim alasan atau dalil Eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya Eksepsi Ad.1 (satu) dari Tergugat III tersebut harus dinyatakan ditolak;

Ad. 2 Eksepsi gugatan Penggugat prematur (Exceptio Dilatoria) ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Ad. 2 dari Tergugat III mendalilkan bahwa gugatan Penggugat masih prematur (*Dilatoir*) dengan alasan bahwa tuduhan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan penipuan dan pemalsuan dengan dasar Tergugat I sudah dilaporkan ke pihak kepolisian dan sudah berstatus sebagai tersangka adalah sangat premature (terlampau dini untuk dilakukan), karena belum ada putusan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan hal tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka, tuduhan pemalsuan yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I sebagai salah satu dasar gugatan adalah sangat premature, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*).

Menimbang, bahwa hal ini dibantah oleh Penggugat dalam repliknya dengan menyatakan bahwa apa yang didalilkan Tergugat III dalam Jawabannya bagian Eksepsi pada halaman 4, adalah tidak benar hal ini karena menunjuk pada *substantierings theorie* sebagai Teori Hukum tentang Perumusan Dasar Gugatan, mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, bahwa peristiwa hukum dalam perkara aquo sudah sangat jelas diuraikan dalam posita Gugatan Penggugat angka 3 sampai dengan angka 13 ;

Halaman 116 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi *dilatoir* adalah eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan masih prematur, misalnya benar bahwa tergugat mempunyai utang kepada penggugat tetapi belum jatuh tempo.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, dihubungkan dengan alasan Eksepsi dari Tergugat III tersebut, bukanlah tentang jatuh tempo (*tentang waktu*) melainkan tentang perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan jual beli terhadap 25 bidang tanah milik PT Bali Villas (Penggugat) adalah cacat hukum sehingga menurut Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum, namun benar tidaknya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ataukah tidak tentunya hal ini harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi ini tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya eksepsi kedua dari Tergugat III tersebut harus dinyatakan ditolak;

Ad. 3 Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Ad.3, dari Tergugat III mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), dengan alasan bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci dasar hukum, kesalahan, serta perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III. Bahwa berdasarkan hal tersebut gugatan yang diajukan oleh Penggugat bersifat Obscuur Libel dan karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), dengan alasan bahwa karena pada gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas tuntutan terhadap Turut Tergugat dan bahwa 25 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa sudah tidak atas nama PT. Bali Villas sebagai Pemegang Hak sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan penggugat sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, dihubungkan dengan alasan Eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat, sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

- Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 8 Rv disebutkan bahwa suatu gugatan harus memuat 3 hal pokok yaitu identitas para pihak, dalil dalil

Halaman 117 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang memuat peristiwa peristiwa tertentu (posita) dan tuntutan (petitum);

- Bahwa dalam doktrin ilmu hukum disebutkan dalam suatu pengajuan gugatan kepengadilan, didalamnya harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan yang dipersengketakan dimana hal ini tertuang dalam bagian fundamentum petendi/posita. Suatu posita terdiri dari dua bagian yaitu bagian yang memuat alasan alasan yang menjadi sebagai sebab gugatan tersebut diajukan dan bagian yang memuat alasan alasan hukum yang menjadi sebagai dasar gugatan tersebut diajukan;

- Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini Majelis Hakim menilai Peggugat telah memuat dengan jelas mengenai identitas pihak pihak yang menjadi subyek hukum dalam perkara ini baik itu identitas Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat, begitupula dalil dalil yang menjadi sebagai dasar/sebab gugatan ini diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat (fundamentum petendi/Posita) hingga menimbulkan hubungan hukum serta akibat hukum tertentu yang dianggap sebagai sebab pelanggaran kepentingan dari Penggugat yang dilakukan Para Tergugat (sebagaimana dalil gugatan) hingga membangun konstruksi sebagai dasar adanya tuntutan hak dari Penggugat (petitum) ;

- Bahwa mengenai ada tidaknya sengketa yang mendasari gugatan Penggugat yaitu tentang adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat karena perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan jual beli terhadap 25 bidang tanah milik PT Bali Villas (Penggugat) adalah cacat hukum sehingga menurut Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum, tentunya harus di buktikan kebenarannya dalam proses pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut in casu sudah menyangkut mengenai dalil pokok perkara yang ada korelasinya terhadap petitum, maka Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena mengenai poin eksepsi ini sudah menyangkut materi pokok perkara yang erat kaitannya dengan proses pembuktian dengan memberikan kesempatan kepada masing masing pihak untuk mengajukan alat alat bukti ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim alasan atau dalil Eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 118 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, dimana Penggugat mendalihkan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan, masing-masing:

1. Nomor: 1/Desa Beraban, seluas 900 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
2. Nomor: 2/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
3. Nomor: 3/Desa Beraban, seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
4. Nomor: 4/Desa Beraban, seluas 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
5. Nomor: 5/Desa Beraban, seluas 4.095 M² (empat ribu sembilan puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
6. Nomor : 6/Desa Beraban, seluas 3.760 M² (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
7. Nomor : 7/Desa Beraban, seluas 23.190 M² (dua puluh tiga ribu seratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
8. Nomor : 8/Desa Beraban, seluas 17.715 M² (tujuh belas ribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
9. Nomor : 9/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
10. Nomor : 10/Desa Beraban, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
11. Nomor : 11/Desa Beraban, seluas 3.250 M² (tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 119 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Nomor : 12/Desa Beraban, seluas 2.050 M² (dua ribu lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
13. Nomor : 13/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
14. Nomor : 14/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
15. Nomor : 15/Desa Beraban, seluas seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
16. Nomor : 16/Desa Beraban, seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
17. Nomor : 17/Desa Beraban, seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
18. Nomor : 18/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
19. Nomor : 19/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
20. Nomor : 20/Desa Beraban, seluas 1.750 M² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
21. Nomor : 21/Desa Beraban, seluas 700 M² (tujuh ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
22. Nomor : 22/Desa Beraban, seluas 16.745 M² (enam belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
23. Nomor: 23/Desa Beraban, seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 120 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

24. Nomor: 24/Desa Beraban, seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

25. Nomor: 25/Desa Beraban, seluas 2.950 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Keseluruhan luas tanah tersebut diatas adalah seluas 153.990 M² (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa terhadap 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan sertifikat hak guna bangunan tersebut, Penggugat mendalihkan proses peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II yang selanjutnya kepada Tergugat III, ke Tergugat IV dan Tergugat V dilakukan secara melawan hak, sehingga semua proses dan surat-surat berkaitan dengan peralihan tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat sebab terhadap peralihan hak atas 25 bidang tanah dengan sertifikat hak guna bangunan tersebut yang telah dilakukan Tergugat II dengan Penggugat adalah sah. Dimana saat itu yang bertindak mewakili PT. BALI VILLAS (Penggugat) adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III pada pokoknya juga menolak dalil gugatan Penggugat, karena hubungan hukum Tergugat III hanya dengan Tergugat II dimana telah terjadi hubungan hukum jual beli antara Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat III selaku Pembeli atas 16 (enam belas) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Dalam hal ini Tergugat III telah melakukan pembayaran secara lunas atas ke 16 (enam belas) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dibeli dan termasuk telah melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V memberikan jawaban pada pokoknya keberatan dengan gugatan ini, apalagi Tergugat V tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Bahwa Tergugat V hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II karena membeli 4 (empat) bidang tanah SHGB yang dilakukan dihadapan pejabat Notaris, sehingga jual beli tersebut sudah sah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat juga telah memberikan jawaban pada pokoknya keberatan atas

Halaman 121 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat, karena Turut Tergugat tidak mempunyai kaitan dengan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg, Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bagian dari tuntutan Penggugat yang tertuang dalam petitum gugatannya satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan status Petitum angka 1 (satu) sangat tergantung pada petitum lainnya oleh karena itu Majelis Hakim baru akan menentukan status petitum ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum Penggugat angka 2 (dua) yaitu meminta agar Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas "obyek sengketa" berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah Hak Guna Bangunan, dan petitum Penggugat angka 3 (tiga) yaitu meminta agar Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan adanya suatu peristiwa (*feit*) maka sesuai dengan ajaran beban pembuktian dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*Actori In Cumbit Probatio*", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu peristiwa tersebut yaitu Penggugat (*vide*: Pasal 283 RBg *juncto* Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P - 67 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Putu Astuti Hutagalung dan Suroso, S.H.;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk mendukung dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-71 dan mengajukan satu orang saksi yaitu Ni Wayan Dewi Kunci ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk mendukung dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat T.III - 1 sampai dengan T.III - 23 dan mengajukan satu orang saksi yaitu Aditya Lukito ;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk mendukung dalil jawabannya juga telah mengajukan bukti surat T.V-1 sampai dengan T.V-5 tetapi tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan bukti surat T.T-1 sampai dengan T.T.25 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan sertifikat hak guna

Halaman 122 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P- 61 yaitu berupa Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. BALI VILLAS yang dilakukan pada tanggal 30 Oktober 2012 yang isinya: “Menyetujui dan menetapkan FRANZ ELMAR BADER, I WAYAN DHANA dan I NENGAH JULIANA, S.H., M.H. selaku para pemegang saham perseroan PT. Bali Villas Bersama-sama menghadap PPAT. di Kabupaten Tabanan yang ditunjuk oleh pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli terhadap aset perseroan berupa 25 bidang tanah;” bahwa dalam PT. BALI VILLAS telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB), yang dilakukan pada tanggal 30 Oktober 2012 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Putu Astuti Hutagalung dan Suroso menjelaskan bahwa dalam Berita Acara RUPSLB PT. BALI VILLAS (bukti P-61) tersebut diberi tambahan dengan ketikan mesin ketik yang kata-katanya: “*untuk menunjuk I PUTU NARIANA selaku Direktur Utama PT. Bali Villas*”.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6c yaitu berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bali Villas Nomor : 19 tertanggal 30 Oktober 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H., Notaris di Gianyar yang salah satu isinya yaitu:

“3. Menetapkan Tuan I PUTU NARIANA selaku Direktur Utama PT. BALI VILLAS yang berkedudukan di Denpasar, menghadap dihadapan Notaris yang ditunjuk, oleh pembeli guna menandatangani akta perjanjian jual beli lunas dan Akta Kuasa Menjual yang dibutuhkan untuk terlaksananya jual beli tersebut terhadap aset perseroan berupa 25 bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01/ Desa Beraban sampai dengan Hak Guna Bangunan Nomor 25/Desa Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali sebagaimana tersebut diatas“.

Bahwa berdasarkan Bukti P-60 yaitu berupa Berita Acara RUPS PT. Bali Villas, bersama sama dengan semua pemegang saham pada tanggal 28 April 2011 dimana disepakati untuk penjualan sejumlah 100% (seratus persen) saham P.T. Bali Villas yang terbagi atas 100.000.- (seratus ribu) lembar saham dengan nilai keseluruhan saham sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar Rupiah) kepada piak pembeli yang akan ditetapkan dalam perjanjian Jual Beli Saham dihadapan Notaris ;

Halaman 123 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-61 yaitu Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bali Villas tanggal 30 Oktober 2012 tersebut selanjutnya Tergugat I selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli dengan PT. Manggala Sutera (Tergugat II) terhadap aset dari PT Bali Villas berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban sampai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan atasnama PT Bali Villas dengan total luas 153.990 M2 dengan harga Rp.16-000/- (enam belas ribu) per meter persegi atau Rp.1.600.000.- per are (satu juta enam ratus ribu rupiah) sehingga total harga seluruh aset perseroan tersebut sebesar Rp. 2.463.840.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu Rupiah), dan selanjutnya terjadilah peralihan hak atas 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan sertifikat hak guna bangunan (Bukti P-7 sampai dengan Bukti P-30) antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga 25 (dua puluh lima) sertifikat tanah hak guna bangunan yang semula atas nama PT. Bali Villas menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.III-3 yaitu Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Perseroan Terbatas "PT. MANGGALA SUTERA" Akta Nomor : 35, tertanggal 31 Mei 2017, yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H, Notaris di Denpasar yang pada pokoknya yaitu para pemegang saham menyetujui penjualan Aset milik PT Manggala Sutera (Tergugat II) berupa 15 (lima belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 23 dan 25 yang kesemuanya terletak di Desa Beraban Kecamatan Selemadeg Kabupaten Tabanan atasnama PT Manggala Sutera (Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat T.III-1 yaitu Perjanjian Ikatan Jual Beli No.3 tertanggal 8 Juni 2017 yang dibuat oleh Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H, Notaris di Denpasar, bahwa antara Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perjanjian jual beli terhadap Aset milik PT Manggala Sutera (Tergugat II) berupa 15 (lima belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 23 dan 25 yang kesemuanya terletak di Desa Beraban Kecamatan Selemadeg Kabupaten Tabanan atasnama PT Manggala Sutera (Tergugat II) dengan harga jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp.20.000.000.000.- (dua puluh miliar rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V -1 yaitu Salinan Kuasa Menjual yang dibuat antara PT Manggala Sutera (Tergugat II) dengan Tergugat III terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5/Desa

Halaman 124 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beraban, Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 55 dan Kuasa Menjual Nomor : 56, keduanya tertanggal 11-11-2015, yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, yang menerangkan bahwa Tergugat III diberi kuasa untuk menjual sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 5/Desa Beraban oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V -2 yaitu Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara PT Manggala Sutera (Tergugat II) dengan Tergugat III, terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 58 dan Kuasa Menjual Nomor : 59, keduanya tertanggal 11-11-2015, yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung. Bahwa terhadap tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No 6/ Desa Beraban dengan luas 3.760 M2 tersebut oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat III dengan harga Rp.1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V-3 yaitu Salinan Kuasa Menjual yang dibuat antara PT Manggala Sutera (Tergugat II) dengan Tergugat III terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 49 dan Kuasa Menjual Nomor : 50, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, yang menerangkan bahwa Tergugat III diberi kuasa untuk menjual sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Desa Beraban oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V-4 yaitu Salinan Kuasa Menjual yang dibuat antara PT Manggala Sutera (Tergugat II) dengan Tergugat III terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Desa Beraban, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 58 dan Kuasa Menjual Nomor : 59, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung, yang menerangkan bahwa Tergugat III diberi kuasa untuk menjual sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Desa Beraban oleh Tergugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V-5 yaitu Salinan Kuasa Menjual yang dibuat antara PT Manggala Sutera (Tergugat II) dengan Tergugat III terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4/Desa Beraban, Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 52 dan Kuasa Menjual Nomor : 53, keduanya tertanggal 11-11-2015 (sebelas Nopember dua ribu lima belas), yang di buat di hadapan HARTONO, Sarjana Hukum, Notaris di

Halaman 125 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Kabupaten Badung, yang menerangkan bahwa Tergugat III diberi kuasa untuk menjual sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6/Desa Beraban oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.V-1 sampai dengan T.V-5 tersebut ternyata terhadap 25 (dua puluh lima) bidang tanah yang awalnya milik dari Penggugat sudah ada yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti surat T.II.11 berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Manggala Sutera No. 18 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H., Notaris di Gianyar yang isinya pada pokoknya bahwa PT. Manggala Sutera akan membeli aset dari PT Bali Villas berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban sampai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/ Desa Beraban Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan atasnama PT Bali Villas dengan total luas 153.990 M2 dengan harga Rp.16-000/- (enam belas ribu) per meter persegi atau Rp.1.600.000.- per are (satu juta enam ratus ribu rupiah) sehingga total pembelian seluruh asset perseroan tersebut sebesar Rp. 2.463.840.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu Rupiah). Bahwa dengan Kwitansi pembayaran terhadap asset milik Penggugat/Objek Sengketa (Bukti TII.12), ditemukan ketidaksesuaian yaitu, Bahwa berdasarkan Bukti T.II.11 berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Manggala Sutera (Tergugat II) No. 18 tertanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Cuaca Candra Sedana, SH., disebutkan jika total pembelian asset Perseroan PT. Bali Villas hanya Rp. 2.463.840.000,- (dua milyar empat ratus enam puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu Rupiah), namun dalam Bukti T.II.12, berupa 1 (satu) bundle yang terdiri dari 25 kwitansi terhadap pembayaran pelunasan pembelian aset PT. Bali Villas sejumlah Rp. 24.683.400.000,- (dua puluh empat miliar enam ratus delapan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) yang kesemuanya bukti pembayaran tersebut tertanggal 23 Oktober 2012, dan diterima oleh Tergugat I, begitu juga Bukti TII.13, berupa Tanda Terima/Receipt tertanggal 23 Oktober 2012, dimana alm. Franz Elmar Bader selaku Pemegang Saham mayoritas dan Presiden Komisaris PT. Bali Villas dikatakan telah menerima uang pembelian tanah terhadap 25 SHGB dengan total Rp. 24.683.400.000,- (dua puluh empat miliar enam ratus delapan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) namun hal tersebut bertentangan atau tidak sesuai dengan Bukti TII.9, berupa Kwitansi pembayaran pembelian tanah di Desa Beraban sebesar Rp.1.000.000.000,-

Halaman 126 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

(satu miliar rupiah) tertanggal 15 Desember 2011 dan dibayarkan melalui Cek BCA No. CO 833950 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tertanggal 15 Desember 2011 dan Bukti TII.10, berupa Kwitansi pembayaran pembelian tanah di Desa Beraban sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tertanggal 28 Pebruari 2012 yang dibayar 2 (dua) kali yaitu melalui Bilyet Giro BCA No. BE 819462 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 15 Maret 2012 dan Cek BCA No. CR 544970 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 28 Pebruari 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat II yaitu Ni Wayan Dewi Kunci yang menerangkan bahwa betul ada dua harga yang berbeda terhadap jual beli asset PT. Bali Villas ke PT. Manggala Sutera (Tergugat II), dimana dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham dibuat dengan harga Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan saksi mengetahui adanya kwitansi pembayaran terhadap asset PT. Bali Villas sebesar Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah);” bahwa terhadap ketidaksesuaian harga tersebut diatas ternyata dibenarkan oleh keterangan saksi Ni Wayan Dewi Kunci ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Putu Astuti Hutagalung, S.H., saksi Suroso, S.H. dan saksi Ni Wayan Dewi Kunci dihubungkan dengan bukti P-60, Bukti TII.11, Bukti TII.12 dan Bukti TII.13 membuktikan jika Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bali Villas (Penggugat) tertanggal 30 Oktober 2012 (bukti P-6c) dan Akta Pernyataan RUPSLB PT. Bali Villas sebagaimana Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 (bukti P-61) tersebut ternyata pada kalimat atau bagian tentang penunjukan Tergugat I sebagai pihak yang diberi kuasa untuk menjual terhadap 25 bidang tanah tersebut adalah renvoi atau perbaikan yang terhadap perbaikan atau renvoi tersebut ternyata ditolak oleh Franz Elmar Bader selaku Pemegang Saham mayoritas dan Presiden Komisaris PT. Bali Villas karena dibuat secara tidak benar oleh Tergugat I, untuk kepentingan jual beli dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan perkara aquo, ternyata Tergugat I tidak pernah hadir sehingga sebagai akibat ketidakhadiran Tergugat I tersebut maka Tergugat I dianggap mengakui sepenuhnya semua dalil gugatan Penggugat, sehingga dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan Tergugat I tersebut, menjadi terbukti kebenarannya.

Menimbang, bahwa atas dasar terbitnya Akta Nomor: 19, tanggal 30 Oktober 2012 (Bukti P-61) tersebut dijadikan dasar Tergugat I selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli dan
Halaman 127 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

mengeluarkan kuasa menjual, maka terjadilah peralihan hak atas 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan sertifikat hak guna bangunan No.1 sampai dengan No.25 (Bukti P-7 sampai dengan Bukti P-30) antara Tergugat I dengan Tergugat II, sehingga 25 (dua puluh lima) sertifikat tanah hak guna bangunan yang semula atas nama PT. Bali Villas (Penggugat) menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat II);

Menimbang, bahwa terhadap jual beli 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan sertifikat hak guna bangunan yang dilakukan oleh Tergugat I yang pada waktu itu menjabat sebagai direktur dari PT. Bali Villas dengan Tergugat II sebagai pembelinya, ternyata Franz Elmar Bader selaku Pemegang Saham mayoritas dan Presiden Komisaris PT. Bali Villas, keberatan terhadap peristiwa jual beli 25 (dua puluh lima) Asset tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan milik PT. Bali Villas (Penggugat) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sehingga Penggugat telah membuat laporan polisi dengan Terlapor adalah Tergugat I sesuai Bukti P-62 sampai dengan bukti P-64 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II 69 yaitu Surat Ketetapan No: S.Tap/224b/II/RES.1.11/2024/Ditreskrimum, tentang Penghentian Penyidikan, tanggal 2 Februari 2024, dan bukti T.II-70 yaitu Surat No. B/224.a /II/RES.1.11/2024/Ditreskrimum, tanggal 2 Februari 2024, diberi tanda TII-70, bahwa terhadap laporan polisi sebagaimana bukti P-62 sampai dengan P-64 tersebut ternyata laporan polisinya terhadap perkara tindak pidana yang diajukan oleh Penggugat terhadap terlapor yaitu Tergugat I dihentikan oleh kepolisian dengan alasan tidak cukup bukti ;

Menimbang, bahwa didalam pasal 1338 KUHPperdata dijelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat, atau ditandatangani oleh para pihak tersebut berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya artinya kekuatan hukumnya tersebut sah dan mengikat sepanjang para pihak mengakui dan setuju akan hal tersebut. Namun perlu diketahui juga persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan jika tidak perjanjian tersebut bisa dikatakan batal, karena hal tersebut tertuang didalam Pasal 1321 KUHPperdata yaitu "Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan."

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPperdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu ;

Halaman 128 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut di atas perlu Majelis Hakim pertimbangkan apakah yang dimaksud dengan *perjanjian* terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Prof. R. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian, Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987, Cet. Ke-4, halaman 6);

Menimbang, bahwa terhadap aset-aset PT. Bali Villas (Penggugat) yaitu berupa tanah seluas 153.990 M² (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terdiri dari 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1 sampai dengan No. 25 tersebut, telah dijual kepada PT. Manggala Sutera yang dalam perkara ini Tergugat II dan berdasarkan AJB telah beralih nama menjadi milik PT. Manggala Sutera (bukti surat TII.42 sampai dengan bukti Surat TII.66), dan selanjutnya Tergugat II telah menjual 16 (enam belas) bidang tanah kepada Tergugat III (Bukti T.III-1, T.III-2, T.III-4.a s/d T.III-20), hal ini sesuai dengan keterangan saksi Tergugat III yaitu saksi Aditya Lukito diketahui bahwa pada saat pembelian, hanya satu bidang yang bisa dilakukan balik nama ke nama Tergugat III, karena atas asset 16 (enam belas) bidang tanah tersebut terhadap sertifikatnya telah dilakukan pemblokiran oleh Polda Bali. Bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut diperoleh fakta bahwa saat jual beli dilakukan dari Tergugat II ke Tergugat III sudah ada masalah dan keberatan atas jual beli tersebut, berkaitan dengan jual beli dari Penggugat yang diwakili Tergugat I kepada Tergugat II. Dengan kata lain Tergugat II dan III mengetahui jika terdapat permasalahan didalam proses peralihan asset milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, menjadi terbukti bahwa proses pembuatan Kuasa yang dipakai untuk jual beli antara Tergugat I yang mewakili PT Bali Villas dengan Tergugat II serta proses pelaksanaan jual beli atas 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1 sampai dengan No.25 atas nama PT. Bali Villas dengan total keseluruhan 153.990 M² yang berlokasi di Desa Beraban Kec. Selemadeg Timur Kab. Tabanan, tersebut diatas adalah mengandung cacat

Halaman 129 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum. Sehingga jual beli atas tanah obyek sengketa dari Tergugat I (dalam hal ini mewakili PT. Bali Villas) kepada Tergugat II terhadap 25 bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang jual beli tersebut dilakukan sebagaimana 25 Akta Ikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa dibuat Notaris/PPAT Cuaca Candra Sedana, S.H. dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, S.H. adalah tidak sah ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti adanya tindakan renvoi dalam Berita Acara RUPSLB yang dilakukan Tergugat I sehingga terbit Akta Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 (bukti P-6c) yang kemudian dijadikan dasar Tergugat I selaku Presiden Direktur PT. Bali Villas melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli dan mengeluarkan kuasa menjual, maka terjadilah peralihan hak atas 25 (dua puluh lima) bidang tanah dari atas nama PT. Bali Villas menjadi atas nama PT. Manggala Sutera (Tergugat II) tersebut yang ternyata harga jualnya sangat merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan harga pasar. Oleh karena perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan cacat, maka segala perbuatan jual beli selanjutnya yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah cacat hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli 25 (dua puluh lima) bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan antara Tergugat I yang dalam jual beli tersebut mewakili PT Bali Villas (Penggugat) sebagai pihak penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli dinyatakan tidak sah, maka peralihan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa dari atas nama PT Bali Villas (Penggugat) kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara PT Bali Villas (Penggugat) yang diwakili oleh Tergugat I yang pada waktu itu menjabat sebagai direktur dari PT Bali Villas dengan Tergugat II atas obyek sengketa berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah tersebut dinyatakan tidak sah, maka 25 (dua puluh lima) bidang tanah obyek sengketa dengan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena 25 (dua puluh lima) bidang tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dalam memproses jual beli yang tidak sah itu dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, demikian juga dengan jual beli yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V padahal mereka mengetahui adanya

Halaman 130 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan atas obyek tanah sengketa tersebut, hal ini diperkuat bahwa sampai dengan sekarang ini terhadap sertifikat tanah tersebut masih atasnama Tergugat II, tidak bisa dibaliknama atasnama Tergugat III, Tergugat IV dan TergugatV, meskipun terhadap 25 (dua puluh lima) bidang tanah obyek sengketa sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V karena adanya permasalahan hukum terhadap 25 (dua puluh lima) tanah obyek sengketa maka mereka semua itu tidak bisa dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa dalam proses jual beli antara Tergugat II ke Tergugat III, Tergugat IV maupun Tergugat V telah terbukti adanya kealpaan (*onachtzaamheid*) dan/atau kesalahan (*schuld*) didalam proses peralihan aset milik Penggugat tersebut, dimana Tergugat II, III, IV dan V berkewajiban untuk terlebih dahulu meneliti data fisik dan yuridis objek Gugatan. Oleh karena telah terbukti meskipun ada pemblokiran atas obyek sengketa tetapi mereka Tergugat III, IV dan V tetap saja meneruskan proses jual beli tersebut, sehingga Tergugat III, IV dan V tidak bisa dikatakan memiliki itikad baik, sehingga dengan demikian maka terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus dinyatakan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat telah mengalami kerugian berupa kehilangan Aset berupa tanah di Desa/Kelurahan Beraban, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan yang diterbitkan dengan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali No. : SK.20/HGB/BPN/B/PMA/Thn/1993 tanggal 17 Mei 1993, yang terurai dalam 25 Sertifikat Hak Guna Bangunan, SHGB No 1 sampai dengan SHGB No 25 (Bukti P-7 sampai dengan Bukti P-30).

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPerdata menentukan "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

Halaman 131 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau ;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH. Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 hal 121) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim petitum Penggugat angka 2 (dua) yaitu meminta agar Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas “obyek sengketa” berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah Hak Guna Bangunan, dan petitum Penggugat angka 3 (tiga) yaitu meminta agar Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena pihak Penggugat berhasil membuktikan kebenaran dalil- dalil dalam gugatannya, maka dengan demikian petitum Penggugat angka 2 (dua) dan 3 (tiga) cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat angka 4 (empat) yaitu meminta agar Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum peralihan SHGB-SHGB atas Nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, beserta seluruh akibat hukumnya, dan petitum angka 5 (lima) yaitu meminta agar Menyatakan, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala sesuatu yang berkaitan dengan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H. Notaris di Gianyar, berikut dengan segala akibat hukumnya baik segala macam peralihan atau perikatan yang timbul darinya, oleh karena petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) tersebut saling terkait maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sekaligus sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena proses pembuatan Kuasa yang dipakai untuk jual beli antara Tergugat I yang mewakili PT Bali Villas dengan Tergugat II serta proses pelaksanaan jual beli atas 25 (dua puluh lima) bidang tanah

Halaman 132 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1 sampai dengan No.25 atas nama PT. Bali Villas dengan total keseluruhan 153.990 M² yang berlokasi di Desa Beraban Kec. Selemadeg Timur Kab. Tabanan, tersebut diatas adalah mengandung cacat hukum, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam mempertimbangkan petitum Penggugat pada angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tersebut diatas, sehingga dengan demikian maka jual beli atas tanah obyek sengketa dari Tergugat I (dalam hal ini mewakili PT. Bali Villas) kepada Tergugat II terhadap 25 bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang jual beli tersebut dilakukan sebagaimana 25 Akta Ikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa dibuat Notaris/PPAT Cuaca Candra Sedana, S.H. dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Kadek Sintawati, S.H. adalah tidak sah, sehingga dengan demikian maka Petitum Penggugat angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) yaitu mengenai pembayaran kerugian materiil dan immateril agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar untuk kerugian materiil sejumlah Rp.384.975.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan kerugian imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa hukum acara perdata dan praktek telah menentukan bahwa terhadap pembayaran ganti rugi harus riil dan dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat. Bahwa mengingat pihak Tergugat dalam perkara ini terdiri dari beberapa pihak yaitu Tergugat I, II, III, IV dan V maka Penggugat wajib membuktikan berapa kerugian yang dibebankan kepada masing-masing Tergugat tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan dalil jawaban Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V serta alat bukti surat para pihak maupun saksi saksi yang diajukan oleh Para Pihak ternyata ternyata tidak ada satupun alat bukti surat maupun saksi yang bisa menjelaskan secara riil kerugian materiil ataupun immateriil yang dialami oleh Penggugat secara langsung akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang dialami oleh Penggugat, sehingga tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk Petitum gugatan Penggugat angka 8 (delapan) yaitu Menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa/ Dwangsom sebesar

Halaman 133 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tiap hari keterlambatan pelaksanaan Putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan yang menuntut agar menghukum Para Tergugat masing masing untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*), mengingat eksekusi dalam perkara ini bukan merupakan suatu eksekusi riil, artinya suatu eksekusi agar Para Tergugat dihukum untuk melakukan dan ataupun tidak melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, tetapi tuntutan untuk membayar sejumlah uang maka sudah sepatutnya terhadap petitum angka 8 (delapan) tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 9 (sembilan) tentang sita jaminan, oleh karena sepanjang persidangan tidak pernah dikeluarkan penetapan sita jaminan, maka petitum untuk menyatakan sah dan berharga tidak ada relevansinya. Dengan demikian petitum angka 9 (sembilan) tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat yang memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada kemungkinan banding, kasasi ataupun verzet maupun upaya-upaya hukum lainnya, namun setelah Majelis hakim memperhatikan keseluruhan syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut termasuk pedomannya sebagaimana dimuat dalam berbagai aturan perundang- undangan dihubungkan dengan pokok permasalahan ini ternyata tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka terhadap petitum angka 10 (sepuluh) ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 12 (dua belas) yaitu menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini, menurut Majelis Hakim bahwa sesuai dengan sifat suatu putusan pengadilan yang pada pokoknya mengikat para pihak yang berperkara, maka tuntutan agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan mentaati putusan ini, maka terhadap tuntutan ini patut dan layak untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karena itu pula dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Memperhatikan Pasal 1321, Pasal 1365 KUHPerdara, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM PROVISI:

Halaman 134 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik sah atas obyek sengketa berupa 25 (dua puluh lima) bidang tanah Hak Guna Bangunan, masing-masing:
 1. Nomor : 1/Desa Beraban, seluas 900 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 2. Nomor : 2/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 3. Nomor : 3/Desa Beraban, seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 4. Nomor : 4/Desa Beraban, seluas 2.300 M² (dua ribu tiga ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 5. Nomor : 5/Desa Beraban, seluas 4.095 M² (empat ribu sembilan puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 6. Nomor : 6/Desa Beraban, seluas 3.760 M² (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 7. Nomor : 7/Desa Beraban, seluas 23.190 M² (dua puluh tiga ribu seratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 8. Nomor : 8/Desa Beraban, seluas 17.715 M² (tujuh belas ribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
 9. Nomor : 9/Desa Beraban, seluas 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 135 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

10. Nomor : 10/Desa Beraban, seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
11. Nomor : 11/Desa Beraban, seluas 3.250 M² (tiga ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
12. Nomor : 12/Desa Beraban, seluas 2.050 M² (dua ribu lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
13. Nomor : 13/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
14. Nomor : 14/Desa Beraban, seluas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
15. Nomor : 15/Desa Beraban, seluas seluas 1.000 M² (seribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
16. Nomor : 16/Desa Beraban, seluas 39.550 M² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
17. Nomor : 17/Desa Beraban, seluas 19.955 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
18. Nomor : 18/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
19. Nomor : 19/Desa Beraban, seluas 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
20. Nomor : 20/Desa Beraban, seluas 1.750 M² (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
21. Nomor : 21/Desa Beraban, seluas 700 M² (tujuh ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Halaman 136 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Nomor : 22/Desa Beraban, seluas 16.745 M² (enam belas ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
23. Nomor : 23/Desa Beraban, seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
24. Nomor : 24/Desa Beraban, seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);
25. Nomor : 25/Desa Beraban, seluas 2.950 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, atas Nama PT. Bali Villas (Penggugat);

Keseluruhan luas tanah tersebut diatas adalah seluas 153.990 M² (seratus lima puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi);

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum peralihan SHGB-SHGB atas Nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, beserta seluruh akibat hukumnya;
5. Menyatakan, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala sesuatu yang berkaitan dengan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) Nomor : 19 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Cuaca Candra Sedana, S.H., M.H. Notaris di Gianyar, berikut dengan segala akibat hukumnya baik segala macam peralihan atau perikatan yang timbul darinya ;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.357.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) ;
8. Menolak petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2024 oleh kami I Nyoman Wiguna. S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Hari Supriyanto, S.H., M.H. dan Tenny Erma Suryathi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan

Halaman 137 dari 138 halaman Putusan Nomor 639/Pdt.G/2023/PN Dps

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

Negeri Denpasar Nomor : 639/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 14 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 3 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Made Diartika, S.H. selaku Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Tergugat V, serta Turut Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat IV ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Hari Supriyanto, S.H.,M.H.

I Nyoman Wiguna. S.H., M.H.

t.t.d.

Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I Made Diartika, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Materai	:	Rp10.000,00;
2. Biaya Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
4. Biaya Proses	:	Rp100.000,00;
5. Biaya Penggandaan berkas ...	:	Rp40.000,00;
6. Biaya Panggilan	:	Rp1.027.000,00;
7. Biaya PNBPN	:	Rp60.000,00;
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp1080.000,00;
9. Jumlah	:	Rp2.357.000,00;