



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 34/Pdt.G/Plw/2014/PN.Amp

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Negeri Amlapura, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara gugatan perdata perlawanan (pihak ketiga) dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

P.T. ALAM ASMARA BAHARI, -dalam hal ini diwakili oleh **YOS WIJAYA KAJENG**

AMERTA, --laki-laki, tempat/tanggal lahir: Denpasar/8 Maret 1945, warga negara Indonesia, agama: Katolik, pekerjaan: wiraswasta (Direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI), bertempat tinggal di Jalan Madura No. 7, Dauh Puri, Denpasar Barat, dalam perkara ini diwakili dan memilih domisili pada kuasa hukumnya, yaitu: **MOCHAMAD SUKEDI, S.H., NUR ABIDIN, S.H., I KOMANG MAHARDIKA YANA, S.H., M.H. dan YOHAN KRISTIAN WIJAYA, S.H., M.H.**, para Advokat dari Kantor Hukum: “BALINDO Law Office” yang alamat di Jalan Ahmad Yani No. 125, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 24 Juni 2014 di bawah nomor register: 58/LEG.SK./2014/PN.Amp; yang selanjutnya disebut sebagai: **PELAWAN**; -----

-----**LAWAN**-----

FEISOL H. HASHIM, laki-laki, tempat/tanggal lahir: Kedah/19 Mei 1942, warga negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan Legian Kelod, Desa Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, yang selanjutnya disebut sebagai: **TERLAWAN**;-----

----- Pengadilan Negeri tersebut; -----

Halaman 1 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini; -----

----- Setelah mendengar keterangan para saksi, keterangan ahli dan keterangan Pelawan dan Terlawan;-----

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

----- Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya tertanggal 23 Juni 2014, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 24 Juni 2014 di bawah nomor register: 34/Pdt.G/Plw/2014/PN.Amp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa dalam perkara Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 24 Agustus 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/PDT/2011/PT.Dps. Tanggal: 27 Desember 2011 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA. RI) No. 1653 – K/Pdt/2012. Tertanggal 19 Februari 2014, antara:-----
YOS WIJAYA KAJENG AMERTA, Laki-laki, Lahir di Denpasar, pada tanggal 8 Maret 1954, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Katolik, Warganegara Indonesia, Beralamat di Jalan Madura nomor 7, Dauh Puri, Denpasar Barat, Denpasar, Bali. Pemegang KTP Nomor 22.5001.080354.1003, sebagai Penggugat dalam Konvensi – Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi/Sekarang Pemohon PK;-----

-----MELAWAN:-----
FEISOL H. HASHIM, Lahir di Kedah, pada tanggal 19 Mei 1942, warga negara Indonesia, beralamat di Lingkungan Legian Kelod, Desa Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, pemegang KTP Nomor 22.01.002.190542/0088941, sebagai Tergugat dalam Konvensi – Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding/ Pemohon Kasasi/sekarang Termohon PK, selanjutnya dalam Perlawanan ini disebut sebagai: TERLAWAN;-----

2. Bahwa terhadap perkara Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 24 Agustus 2011 telah diputus oleh Pengadilan Negeri Amlapura:-----

-----MENGADILI-----
DALAM EKSEPSI:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM KONVENSI:-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

DALAM REKONVENSI:-----

DALAM PROVISI:-----

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk sebagian;-----

- Menyatakan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi adalah pemilik tanah yang sah sesuai sertifikat hak milik dengan SHM No.: 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem yang merupakan tanah yang dibeli berdasarkan atas akta Ikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Kuasa Nomor 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Notaris I NYOMAN SURYAWAN S.H., Notaris di Kabupaten Badung, yang kemudian transaksi Jual Beli dilakukan pada Notaris I NENGAH SWADI Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Karangasem dengan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2007;-----

- Menyatakan perbuatan Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi yang menempati tanah hak milik, SHM No. 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem adalah perbuatan melawan hukum;-----

- Menghukum Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak *anmaning* dilakukan sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini;-----

Halaman 3 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan lahan beserta segala aktivitas di atasnya terhadap SHM Nomor 1571, seluas 1.500 m² terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem dan Kabupaten Karangasem, dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara: Tanah Milik Bapak Tangu;-----
- Sebelah Selatan: Laut;-----
- Sebelah Barat: Jalan arah pantai;-----
- Sebelah Timur: Villa Gita (milik bapak GEDE WINASTRA);-----

Dan menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat dalam reconvensi/Tergugat dalam Konvensi;-----

- Menolak gugatan Penggugat dalam reconvensi/Tergugat dalam konvensi untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:-----

Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp491.000.00 (empat ratus sembilan puluh satu rupiah);-----

3. Bahwa terhadap putusan perkara Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 24 Agustus 2011 di atas, dimohonkan upaya hukum banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/PDT/2011/PT.Dps tanggal: 27 Desember 2011;-----

-----MENGADILI-----

- Menerima permohonan banding Pemanding YOS WIJAYA KAJENG AMERTA semula sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;-----

DALAM KONPENSI:-----

DALAM EKSEPSI:-----

- menguatkan putusan eksepsi Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 24 Agustus 2011 No. 12/Pdt.G/2011/PN.AP yang dimohonkan banding tersebut;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 24 Agustus No. 12/Pdt.G/2011/PN.AP;-----

-----MENGADILI SENDIRI-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
- Menyatakan Akte Ikatan Jual Beli No. 80 tanggal 28 Desember 2007 dan Akte Kuasa No. 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat oleh I NYOMAN SURYAWAN, S.H., Notaris di Kabupaten Badung yang dipakai sebagai dasar pengalihan atas tanah adalah akte yang cacat hkum oleh karenanya akte-akte tersebut batal demi hukum;-----
- Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum karena telah mengakui tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik No. 1571/Desa Bugbug, Gambar Situasi tertanggal 22 September 1986 No. 2777/1986 seluas 1.500 m² yang terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, sebagai mliknya Tergugat;-----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM REKONVENSİ:-----

DALAM PROVISI:-----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 24 Agustus 2011 No. 12/Pdt.G/2011/PN.AP. yang dimohonkan banding tersebut;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura tanggal 24 Agustus 2011 No. 12/Pdt.G/2011/PN.AP., yang dimohonkan banding tersebut;-----

-----MENGADILI SENDIRI-----

- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;-----

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:-----

- Menghukum Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Halaman 5 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terhadap Putusan Nomor: 132/Pdt/2011/PT.Dps. Tanggal: 27 Desember 2011, diatas dimohonkan upaya hukum Kasasi dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) No. 1653 K/Pdt/2012 tertanggal 19 Februari 2014;-----

-----MENGADILI-----

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: FEISOL M. HASHIM tersebut;-----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/PDT/2011/PT.Dps tanggal 27 Desember 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 12/PDT.G/2011/PN.AP. tanggal 24 Agustus 2011;--

-----MENGADILI SENDIRI-----

DALAM EKSEPSI:-----

Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM KONVENSİ:-----

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

DALAM REKONVENSİ:-----

DALAM PROVISI:-----

Menolak tuntutan provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah pemilik tanah yang sah sesuai Dengan Sertifikat Hak Milik dengan SHM No. 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem yang merupakan tanah yang dibeli berdasarkan atas Akta ikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Kuasa nomor 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Suryawan SH, Notaris di Kabupaten Badung, yang kemudian transaksi jual beli dilakukan pada Notaris I Nengah Swadi Sarjana Hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Kabupaten Karangasem dengan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2007;-----

3. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang menempati tanah hak milik, SHM No: 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem adalah perbuatan melawan hukum;-----

4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak aanmaning dilakukan sampai dilaksanakan isi putusan ini;-----

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan lahan beserta segala aktivitas diatasnya terhadap SHM nomor 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan dan Kabupaten Karangasem dengan batas-batas sebagai berikut:-----

Sebelah Utara : Tanah milik Bapak Tangu;-----

Sebelah Selatan : laut;-----

Sebelah Barat : jalan arah pantai;-----

Sebelah Timur : Villa Guta (milik Bapak Gede Winastra);-----

dan menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;-----

6. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI;-----

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);--

Halaman 7 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. -Bahwa YOS WIJAYA KAJENG AMERTA, sebagai Penggugat dalam Konvensi – Tergugat dalam Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi/Sekarang telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (Pemohon PK), sebagaimana: AKTA PERNYATAAN PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.AP tanggal 11 Juni 2014 dan sebagaimana TANDA TERIMA ALASAN/MEMORI PENINJAUAN KEMBALI Nomor: 01/Pdt/R.PK/2014/PN.AP tanggal 11 Juni 2014;-----
6. Bahwa FEISOL H. HASHIM sebagai Tergugat dalam Konvensi – Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Pemohonon Kasasi/Sekarang Termohon PK/ selanjutnya disebut sebagai: TERLAWAN telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Amlapura sehingga atas dasar permohonan eksekusi tersebut, Pengadilan Negeri Amlapura menetapkan *aanmaning* pada tanggal 26 Juni 2014, sebagaimana Risalah Panggilan *Aanmaning (Relaas)* Perkara Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.AP tanggal 20 Juni 2014;-----
7. Bahwa Pelawan dalam hal ini merasa sangat keberatan atas permohonan dan eksekusi putusan tersebut di atas yang diajukan oleh TERLAWAN dengan alasan-alasan sebagai berikut:-----
 - 7.1. Bahwa objek perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 24 Agustus 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/Pdt/2011/PT.Dps. Tanggal: 27 Desember 2011 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA. RI) No. 1653 – K/Pdt/2012. Tertanggal 19 Februari 2014 adalah berupa barang tidak bergerak/tetap berupa sebidang tanah dengan SHM nomor 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan dan Kabupaten Karangasem dengan batas-batas sebagai berikut:-----

Sebelah Utara	: Tanah milik Bapak Tangu;-----
Sebelah Selatan	: laut;-----
Sebelah Barat	: jalan arah pantai;-----
Sebelah Timur	: Villa Guta (milik Bapak Gede Winastra);-----

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

- 7.2. Bahwa sampai saat ini objek tanah sengketa dengan SHM nomor 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan dan Kabupaten Karangasem, tersebut masih dalam ikatan dan menjadi objek sewa menyewa sebagaimana PERJANJIAN SEWA MENYEWA, tertanggal 1 September 2007, antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (sebagai Pihak Yang Menyewakan) dengan DIREKTUR PT. ALAM ASMARA BAHARI (sebagai Pihak Penyewa);-----
- Bahwa PERJANJIAN SEWA MENYEWA di atas adalah terjadi sebelum adanya Gugatan perdata dengan putusan-putusan pengadilan tersebut di atas, bahkan terjadi sebelum adanya Akta Ikatan Jual Beli No. 80 tanggal 28 Desember 2007 dan Akta Kuasa Nomor: 81 tanggal 28 Desember 2007;-----
8. Bahwa barang tidak bergerak/tetap yang menjadi objek sengketa dalam perkara perdata *a quo* tersebut di atas adalah masih dalam ikatan dan menjadi objek sewa menyewa sehingga menjadi milik dengan hak sewa dari PELAWAN, sehingga dalam hal ini terdapat hak dari PELAWAN yang dilindungi oleh Undang-Undang, yaitu HAK SEWA, HINGGA BERAKHIRNYA MASA SEWA MENYEWA;----
9. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas tersebut, maka dengan adanya permohonan eksekusi dari Pemohon Eksekusi, FEISOL H. HASHIM (sebagai Tergugat dalam Konvensi – Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding/ Pemohon Kasasi/Sekarang Termohon PK/selanjutnya dalam Perlawanan ini sebagai TERLAWAN) atas perkara Nomor 12/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 24 Agustus 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/Pdt/2011/PT.Dps. Tanggal: 27 Desember 2011 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) No. 1653 – K/Pdt/2012. Tertanggal 19 Februari 2014 tersebut, maka hak PELAWAN telah dirugikan sehingga PELAWAN mengajukan upaya hukum perlawanan ini;-----
10. Maka oleh karenanya PELAWAN mohon kepada Pengadilan untuk membatalkan eksekusi dan/atau setidak-tidaknya menunda eksekusi tersebut sampai berakhirnya waktu sewa sebagaimana PERJANJIAN SEWA MENYEWA, tertanggal 1 September 2007, antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (sebagai

Halaman 9 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Yang Menyewakan) dengan DIREKTUR PT. ALAM ASMARA BAHARI (sebagai Pihak Penyewa) atau setidaknya ditunda dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sampai dengan Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas dengan ini PELAWAN mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Amlapura/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam Perlawanan (*Derden Verzet*) ini dan selanjutnya terlebih dahulu mengambil Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Amlapura sehingga ada Putusan dari Pengadilan mengenai Perlawanan (*Derden Verzet*) ini berkenaan pula akan menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

DALAM PROVISI:-----

- Menyatakan hukum membatalkan eksekusi atau menangguhkan dan/atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi tersebut sampai berakhirnya waktu sewa menyewa sebagaimana PERJANJIAN SEWA MENYEWA, tertanggal 1 September 2007, antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (sebagai Pihak Yang Menyewakan) dengan DIREKTUR PT. ALAM ASMARA BAHARI (sebagai Pihak Penyewa) atau setidaknya ditunda dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sampai dengan Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Mengabulkan Perlawanan dari Pelawan ini untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;-----
3. Menyatakan sah menurut hukum atas barang tidak bergerak dengan SHM Nomor 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan dan Kabupaten Karangasem, tersebut masih dalam ikatan dan menjadi objek sewa menyewa sebagaimana PERJANJIAN SEWA MENYEWA, tertanggal 1 September 2007, antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (sebagai Pihak Yang Menyewakan) dengan DIREKTUR PT. ALAM ASMARA BAHARI (sebagai Pihak Penyewa);----
4. Menyatakan hukum membatalkan eksekusi dan/atau setidaknya tidaknya menunda eksekusi tersebut sampai berakhirnya waktu sewa sebagaimana PERJANJIAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEWA MENYEWA, tertanggal 1 September 2007, antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (sebagai Pihak Yang Menyewakan) dengan DIREKTUR PT. ALAM ASMARA BAHARI (sebagai Pihak Penyewa) atau setidaknya ditunda dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sampai dengan Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);-----

6. Menghukum Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau apabila Pengadilan Negeri Amlapura berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Pelawan telah datang sendiri menghadap ke persidangan, sedangkan Terlawan datang menghadap kuasa hukumnya, yaitu: RADO FRIDSEL LEONARDUS, S.H., ARISTHARKUS SIHOMBING, S.H., dan GASPAS M. LAMAPAHA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di RMA & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Gunung Muria No. 3, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura, pada tanggal 14 Agustus 2014 di bawah register No.: 67/LEG.SK/2014/PN.AP;-----

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu dengan menunjuk SRI MURNIATI, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 13 Oktober 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;-----

----- Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan tersebut Terlawan telah mengajukan jawaban beserta eksepsi secara tertulis tertanggal 20 November 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

Halaman 11 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI:-----

1. Bahwa pada prinsipnya Terlawan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN sebagaimana yang terdapat dalam gugatan Perlawanan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 24 Juni 2014, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh TERLAWAN sepanjang tidak merugikan kepentingan TERLAWAN;-----

2. EKSEPSI MENGENAI SURAT KUASA YANG TIDAK BERWENANG;-----

Bahwa surat kuasa dalam Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan (P.T. ALAM ASMARA BAHARI) tidak memiliki syarat formil dimana Pelawan tidaklah jelas menjelaskan apakah Pelawan adalah Direktur Utama atau Pemegang Saham dimana didalam Pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA No.01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) jo. SEMA nomor 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994) bahwa surat kuasa tersebut wajib memehuni syarat formil dimana Identitas Pihak Pemberi Kuasa apakah bertindak untuk dan atas nama Direktur Utama ataukah Pemegang Saham, hal ini dikuatkan juga dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 98 Undang - Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berhak mewakili Perseroan baik dalam maupun diluar Pengadilan adalah Direksi bukanlah Pemegang Saham, bahwa dalam ketentuan yang lain yaitu pada Pasal 99 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ketentuan tersebut mengeliminir Posisi Pelawan yaitu YOS WIJAYA KAJENG AMERTA, tidak berhak mewakili P.T. ALAM ASMARA BAHARI karena memiliki Benturan Kepentingan dengan perseroan sehingga Surat Kuasa Pelawan kepada Penasihat Hukumnya adalah tidak sah sehingga tidak dapat mewakili P.T. ALAM ASMARA BAHARI dipengadilan dalam perkara *a quo*, oleh karena itu Perlawanan yang diajukan oleh P.T. ALAM ASMARA BAHARI selaku pelawan tidak dapat diterima;-----

3. EKSEPSI MENGENAI *LEGAL STANDING* PELAWAN SELAKU DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI;-----

Bahwa dalam Perlawanan, PELAWAN mendalilkan bahwa PELAWAN adalah sebagai DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI, yang mana P.T. ALAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ASMARA BAHARI wajib mendapatkan status berbadan hukum oleh Kementerian Hukum dan HAM RI sehingga menjadi Legal entity atau Rechtsperson, hal ini patut dipertanyakan karena PELAWAN sendiri tidak menguraikan secara jelas P.T. ALAM ASMARA BAHARI tersebut didirikan berdasarkan Akta Notaris dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM RI, sehingga menjadi sumir perlawanan tersebut, mengapa demikian karena setiap orang dapat saja membuat dan memasukkan bahkan menamankan dirinya (*person*) sebagai perwakilan perusahaan, oleh karena itu tindakan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku direktur yang mewakili perusahaan secara sah tidak mempunyai kapasitas atau legal standing karena tindakan PELAWAN yang mengajukan perlawanan ini bertentangan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 98 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, hal tersebut dapat kita lihat dari Perjanjian Sewa Menyewa tahun 2007 dimana Pelawan menyatakan diri sebagai Direktur Utama dari P.T. ALAM ASMARA BAHARI, oleh karena itu kami selaku Kuasa Terlawan mencermati secara Yuridis terkait Jabatan Direktur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang mana akan diuraikan oleh TERLAWAN sebagai berikut:-----

- Bahwa berdasarkan Pasal 94 ayat 3 dan Pasal 111 ayat 3 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Direksi dan Komisaris diangkat untuk jangka waktu tertentu dan dapat diangkat kembali:-----

Pasal 94 ayat 3 “Persyaratan pengangkatan anggota Direksi untuk “jangka waktu tertentu”, dimaksudkan anggota Direksi yang telah berakhir masa jabatannya tidak dengan sendirinya meneruskan jabatannya semula, kecuali dengan pengangkatan kembali berdasarkan keputusan RUPS. Misalnya untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun atau 5 (lima) tahun sejak tanggal pengangkatan, maka sejak berakhirnya jangka waktu tersebut mantan anggota Direksi yang bersangkutan tidak berhak lagi bertindak untuk dan atas nama Perseroan, kecuali setelah diangkat kembali oleh RUPS.”-----

Halaman 13 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam buku M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Perseroan Terbatas*" (hal. 360) menjelaskan, memperhatikan bunyi Pasal 94 ayat (3) serta Penjelasannya, hanya ditentukan hal-hal berikut:-----

- a) -----*bahwa syarat pengangkatan anggota Direksi harus terbatas untuk "jangka waktu tertentu", bisa lima atau 10 tahun, tidak menjadi masalah berapa lama jangka waktunya, yang disyaratkan, harus untuk jangka waktu tertentu, dan dilarang tanpa batas waktu;*-----
- b) *apabila masa jabatan atau masa pengangkatannya berakhir, tidak dengan sendirinya anggota Direksi itu dapat meneruskan jabatannya semula untuk periode selanjutnya. Untuk pengangkatan kembali masa jabatan berikutnya, harus berdasarkan keputusan RUPS;*-----

Berdasarkan uraian tersebut PELAWAN secara sah tidak mempunyai LEGAL STANDING dalam perlawanan ini karena Jabatan dari tahun 2007 – 2014 adalah jabatan dengan waktu kurang lebih 8 tahun jadi secara ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sudah tidak terpenuhi secara hukum, sehingga gugatan perlawanan ini sepatutnya untuk ditolak;-----

4. EKSEPSI TERHADAP GUGATAN PERLAWANAN MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI DISKUALIFIKASI ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID;-----

Bahwa perbuatan hukum Pelawan yang mengatasnamakan atau mewakili P.T. ALAM ASMARA BAHARI baik selaku DIREKTUR maupun salah satu PEMEGANG SAHAM sebagaimana diuraikan dalam gugatan perlawanan, bukanlah orang yang berhak, sehingga PELAWAN tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan perlawanan aquo, mengapa demikian karena PELAWAN hingga saat ini kedudukannya sebagai DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI, masih patut untuk dipertanyakan karena berdasarkan aturan UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan perjanjian sewa menyewa yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku pribadi maupun YOS WIJAYA KAJENG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AMERTA selaku Direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI sangat bertentangan dengan UU Perseroan terbatas karena hal tersebut sangat mempunyai benturan kepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung (*conflict of interest*) oleh karena itu perbuatan hukum yang dilakukan oleh YOS WIJAYA KAJENG AMERTA baik selaku pribadi maupun selaku direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI dilakukan/dilaksanakan dengan ITIKAD YANG TIDAK BAIK, sehingga sudah seharusnya tindakan tersebut haruslah menghindari terjadinya benturan kepentingan dalam melaksanakan pengurusan Perseroan. Perbuatan hukum tersebut mengandung benturan kepentingan, yang mempunyai itikad buruk (*bad faith*), yang melanggar kewajiban kepercayaan (*breach of his duty*) dan kewajiban mentaati peraturan perundang-undangan;--- Ruang lingkup kewajiban anggota Direksi menghindari benturan kepentingan dalam melaksanakan pengurusan perseroan (buku Yahya M. Harapap tentang *Hukum Perseroan Terbatas*, penerbit Sinar Grafika, halaman 377 – 378 tahun 2009) meliputi:-----

a. Kewajiban untuk tidak mempergunakan uang dan kekayaan (money and property) Perseroan untuk kepentingan pribadinya;-----

Apabila kewajiban ini dilanggar dan mengakibatkan perseroan mengalami kerugian anggota direksi tersebut:-----

dikualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad, unlaw full act*) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata;-----

atas perbuatan itu, anggota Direksi yang bersangkutan diancam dengan pertanggungjawaban perdata (*civil liability*) dan bahkan juga dapat dituntut pertanggungjawaban pidana (*criminal liability*);-----

b. mempergunakan informasi perseroan untuk kepentingan pribadi. Perbuatan ini dikategorikan melakukan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dipercaya (*breach of fiduciary duty*);-----

c. Tidak mempergunakan posisi untuk memperoleh keuntungan pribadi;-----

Halaman 15 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Tidak menahan atau mengambil sebagian keuntungan perusahaan untuk kepentingan pribadi. Mengambil atau menahan sebagian keuntungan Perseroan untuk kepentingan pribadi, dikategorikan sebagai keuntungan yang dirahasiakan (*secret profit*) oleh anggota Direksi yang bersangkutan. Oleh karena itu, perbuatan itu jelas – jelas mengandung benturan kepentingan dan dikualifikasi sebagai perbuatan *breach of his fiduciary duty*;-----

e. Dilarang melakukan transaksi dengan perseroan;-----
Anggota Direksi dilarang melakukan transaksi antara PRIBADInya dengan PERSEROAN:-----

dalam hal yang demikian, anggota Direksi telah melanggar kewajiban yang melarangnya masuk dalam KONTRAK atau TRANSAKSI Perseroan yang wajib diurusnya sendiri;-----
perbuatan itu, dikategorikan sebagai tindakan pihak berkepentingan (*party at interest*). Larangan ini tidak boleh dilanggar oleh anggota Direksi baik langsung maupun tidak langsung, termasuk anggota keluarganya atau temannya;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, secara sadar PELAWAN baik secara pribadi maupun sebagai perwakilan P.T. ALAM ASMARA BAHARI, telah melakukan perbuatan hukum yang mana sewa menyewa tertanggal 1 September 2007, dengan sendirinya terdapat benturan kepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku PRIBADI maupun YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI, sehingga perbuatan hukum tersebut telah melanggar dan bertentangan dengan hukum di mana posisi YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku DIREKTUR terdapat benturan kepentingan sehingga dasar dan alasan PELAWAN dalam mengajukan perlawanan ini dapat didiskualifikasi karena tidak mempunyai dasar dan terdapat adanya *conflict of interest*, sehingga segala perbuatan PELAWAN tersebut yang bertindak berdasarkan sewa menyewa tersebut patut untuk dikesampingkan karena sudah bertentangan dengan hukum

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

Perseroan Terbatas sehingga gugatan perlawanan sudah sepatutnya untuk ditolak;-----

Hal ini diperkuat dalam Pasal 99 Undang-Undang PT No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 99 ayat (1) huruf a dan b yang menyatakan:

“anggota direksi tidak berwenang untuk mewakili perseroan apabila:-----

a. terjadi perkara di pengadilan antara perseroan dengan anggota direksi yang bersangkutan atau;-----

b. anggota direksi yang bersangkutan mempunyai benturan kepentingan dengan perseroan;-----

5. EKSEPSI *DOLI MALI* TERHADAP GUGATAN PERLAWANAN;-----

Bahwa eksepsi ini menyangkut keberatan mengenai adanya dugaan penipuan yang dilakukan dalam sewa menyewa tersebut, mengapa demikian karena apa yang dilakukan dalam perkara dengan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.AP tertanggal 24 Agustus 2011; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/PDT/2011/PT.DPS, tertanggal 27 Desember 2011; jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1653 K / Pdt / 2012 tertanggal 19 Februari 2014 yang telah berkuat hukum tetap YOS WIJAYA KAJENG AMERTA secara pribadi telah menggugat FEISOL H. HASHIM (Terlawan) secara pribadi mengenai kepemilikan atas tanah hak milik SHM No. 1571 Seluas 1.500 M2, terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem di mana secara sah MAHKAMAH AGUNG RI telah memutuskan bahwa kepemilikan atas tanah sengketa tersebut merupakan milik dari FEISOL H. HASHIM berdasarkan akta Ikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 2007 dan Akta Kuasa No 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, yang kemudian transaksi jual beli pada Notaris I NENGAH SWADI, S.H., Notaris di Kabupaten Karangasem dengan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2007, sehingga apa yang didalilkan dalam gugatan Perlawanan ini merupakan suatu skenario kebohongan yang dilakukan oleh PELAWAN karena dalam perkara terdahulu PELAWAN selaku PRIBADI tidak dapat membuktikan tanah tersebut

Halaman 17 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan miliknya, bahkan sewa menyewa tersebut patut diduga sengaja untuk dibuat hanya untuk menghindari konflik hukum yang telah terjadi dalam perkara terdahulu sehingga dapat memperkeruh keadaan, hal ini merupakan suatu penipuan karena yang dilakukan oleh PELAWAN dalam membuat dan menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut baik selaku pribadi maupun selaku direktur terjadi benturan kepentingan Pasal 97 maupun melanggar Pasal 14 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, oleh karena itu apa yang didalil dalam perlawanan tersebut tidaklah berdasar sebagai suatu hal yang mendasar dalam pengajuan perlawanan tersebut sehingga sewajarnya untuk ditolak karena adanya suatu kebohongan yang dibuat oleh PELAWAN;-----

6. EKSEPSI MENGENAI “*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUR*”;-----

Bahwa dalam eksepsi ini TERLAWAN menguraikan bahwa TERLAWAN tidak dapat dituntut secara hukum karena telah tertuang secara jelas dalam uraian putusan MARI dalam perkara Nomor: 1653 K/Pdt/2012 tertanggal 19 Februari 2014 yang mana telah menyatakan bahwa Terlawan adalah pemilik sah atas obyek tanah SHM No. 1571, seluas 1.500 m², terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem berdasarkan jual beli yang sah dihadapan NOTARIS, oleh karena itu YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku pribadi maupun direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI tidak dapat menuntut apa yang telah menjadi dan telah sah menjadi hak milik dari TERLAWAN, sehingga apa yang telah menjadi hak milik dari TERLAWAN tersebut tidak dapat dipungkiri oleh PELAWAN baik secara pribadi dalam perkara terdahulu maupun sebagai Direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI yang berkedudukan di Denpasar, oleh karena itu segala aktivitas yang masih berada diatas tanah milik dari TERLAWAN adalah perbuatan melawan hukum, sehingga dengan tidak terpenuhinya kewajiban untuk menyerahkan hak secara sukarela berdasarkan putusan MARI Nomor: 1653 K / Pdt / 2012 tertanggal 19 Februari 2014 tersebut, masing-masing dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya tersebut secara timbal balik, akan tetapi dengan adanya gugatan terdahulu maupun perlawanan ini, PELAWAN tidak berhak untuk menggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau mengajukan perlawanan, karena PELAWAN sendiri baik secara pribadi (perkara terdahulu) maupun selaku DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian jual beli yang telah sah dan telah diputuskan oleh MAHKAMAH AGUNG RI dalam sengketa kepemilikan. dengan demikian TERLAWAN tidak dapat dituntut untuk memenuhi prestasinya dalam sewa menyewa tertanggal 1 September 2007 yang dibuat oleh YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku pribadi maupun YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI, justru harus sebaliknya, sebagaimana adanya bunyi amar putusan MARI Nomor: 1653 K / Pdt / 2012 tertanggal 19 Februari 2014 yang menyatakan:-----

DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM KONVENSI:-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

DALAM REKONVENSI:-----

DALAM PROVISI:-----

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah pemilik tanah yang sah seisi Sertifikat Hak Milik dengan SHM No. 1571, seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, yang merupakan tanah yang dibeli berdasarkan atas Akta Ikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 2007 dan Akta Kuasa No 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, yang kemudian transaksi jual beli pada Notaris I Nengah Swadi, S.H., Notaris di Kabupaten Karangasem dengan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2007;-----

Halaman 19 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi yang menempati tanah hak milik Sertifikat Hak Milik No.: 1571, seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, adalah perbuatan melawan hukum;-----
 4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak anmaning dilakukan sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini;-----
 5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan lahan beserta segala aktivitas diatasnya terhadap SHM No. 1571, seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, dengan batas-batas sebagai berikut:--
Sebelah Utara : Tanah milik Bapak Tangu;-----
Sebelah Selatan : laut;-----
Sebelah Barat : jalan arah pantai;-----
Sebelah Timur : Villa Gita (milik Bapak Gede Winastra);-----
dan menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi;-----
 6. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvesi/ Tergugat dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;-----
- DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:-----
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);--
Oleh Karena itu TERLAWAN mengajukan eksepsi ini dengan permintaan agar gugatan Perlawanan PELAWAN tersebut dikesampingkan dan/atau ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. EKSEPSI MENGENAI “EKSEPSI DOMINIIE”;-----

Bahwa eksepsi ini diajukan untuk menunjukkan bahwa gugatan Perlawanan tersebut sama sekali tidak berdasar karena dalil-dalil perlawanan tersebut disangkal oleh TERLAWAN karena tanah hak milik SHM tanah hak milik SHM No.: 1571, seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi), terletak di Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem merupakan milik yang sah dari TERLAWAN secara pribadi tidak dimasukan sebagai asset perusahaan sebagaimana putusan MARI No.: Nomor: 1653 K / Pdt / 2012 tertanggal 19 Februari 2014, yang menyatakan amar pokok perkara dalam rekonvesi no 2, menyatakan bahwa Sertifikat hak milik tersebut merupakan milik pribadi dari Terlawan Feisol H. Hashim. Sehingga, dalil gugatan perlawan dari PELAWAN yang menyatakan adanya sewa menyewa tertanggal 1 September 2007 tersebut adalah dasar perlawanan yang tidak dibenarkan oleh hukum, hal ini telah tertuang jelas dalam “BUKU II PEDOMAN TEKNIS ADMINISTRASI DAN TEKNIS PERADILAN PERDATA UMUM DAN PERDATA KHUSUS, EDISI 2007, MAHKAMAH AGUNG RI 2008, halaman 101” yang menyatakan bahwa:-----

HAL: PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI:-----

1. Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti HAK PAKAI, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Gadai;-----
2. Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 207 (3) HIR dan 227 RBg, kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan, setidaknya-tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri;-----

Oleh karena itu berdasarkan uraian di atas yang mana merupakan teknis pelaksanaan peradilan, maka perjanjian sewa menyewa / HAK SEWA (HUKUM SEWA DIBAWAH TANGAN) tersebut sama sekali tidak menjadi suatu alasan yang mendasar oleh MAHKAMAH AGUNG RI untuk dapat

Halaman 21 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunda pelaksanaan eksekusi tersebut, sehingga Perlawanan tersebut patut untuk diabaikan dan ditolak;-----

8. EKSEPSI MENGENAI "OBSCUUR LIBEL";-----

Bahwa dengan adanya eksepsi-eksepsi di atas perlu TERLAWAN menguraikan sangkalan bahwa Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN tersebut adalah kabur tidak jelas karena secara hukum sudah terbantahkan bahwa kapasitas PELAWAN tersebut tidak dibenarkan oleh hukum karena adanya kewajiban PELAWAN selaku direktur yang saling berbenturan kepentingan dalam hukum, sehingga PERLAWAN ini menjadi kabur, apalagi dasar dari PELAWAN selaku DIREKTUR P.T. ALAM ASMARA BAHARI adalah sewa menyewa yang mana tidak dibenarkan oleh hukum, hal ini pertegas dalam SURAT EDERAN MAHKAMAH AGUNG (SEMA) No. 7 tahun 2012 tentang RUMUSAN HUKUM HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, di jelaskan dalam rumusan hukum bidang perdata tanggal 14-16 Maret 2012, pada angka VII, yang diikuti oleh Hakim-Hakim Agung Kamar Perdata, tentang Perlawanan dihasilkan hal-hal sebagai berikut:-----

- a. *Perlawanan pihak / partij verzet berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR;--*
- b. *Perlawanan pihak ketiga / derden verzet, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan "kepemilikan" (HM, HGB, HGU, HP dan Gadai tanah);-----*

Bahwa sebagaimana SEMA tersebut secara sah Pelawan bukanlah pemilik yang sah atas tanah hak milik tersebut dengan demikian dasar maupun dalil perlawanan tersebut merupakan perlawanan yang sama sekali tidak berdasar karena tidak mempunyai landasan hukum yang kuat sehingga menjadi tidak jelas, oleh karena itu dengan adanya landasan dan dasar hukum tersebut dapat memberikan pencerahan agar PELAWAN *legowo* dan dapat menerima segala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsekuensi dan resiko hukum yang terjadi, dengan menolak seluruh gugatan perlawanan tersebut;-----

II. DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa pada pokoknya TERLAWAN menolak dalil-dalil Pelawan, kecuali yang secara tegas tegas diakui kebenarannya;-----
2. Bahwa semua dalil-dalil Terlawan dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;-----
3. Bahwa apa yang dikemukakan Pelawan adalah tidak benar dan merupakan asumsi dari Pelawan yang belum dapat dibuktikan kebenarannya, oleh karenanya Terlawan mempersilahkan Pelawan untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut;-----
4. Bahwa terhadap posita point 1, 2, 3, 4 dan 5 gugatan Perlawanan, secara tegas TERLAWAN menanggapi sebagai berikut: bahwa PELAWAN telah membenarkan perkara yakni dan telah mengakui dan membenarkan bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap antara pribadi YOS WIJAYA KAJENG AMERTA dan FEISOL H. HASHIM, sehingga dengan adanya putusan tersebut sudah seharusnya untuk dipatuhi dan dilaksanakan sebagaimana hukum yang berlaku, oleh karena itu sudah pantas dan sepatutnya hukum harus ditegakkan;-----
5. Bahwa terhadap point 6, 8, 9 dan 10 PELAWAN telah membenarkan telah adanya putusan dari Mahkamah Agung RI No.: Nomor: 1653 K/Pdt/2012 tertanggal 19 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga Terlawan berhak untuk mengajukan eksekusi berdasarkan putusan tersebut, karena berdasarkan Undang-undang No. 3 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dalam Pasal 66 ayat (2) menyatakan "PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI TIDAK MENANGGUHKAN ATAU MENGHENTIKAN PELAKSANAAN PUTUSAN";-----

Halaman 23 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap point 7 (baik point 7.1 dan 7.2) dari PELAWAN, secara tegas TERLAWAN sangat keberatan dengan dalil dan alasan tersebut dan perlu ditanggapi oleh TERLAWAN dengan alasan sebagai berikut:-----

- Bahwa TERLAWAN telah membenarkan dan mengakui bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. Nomor: 1653 K / Pdt / 2012 tertanggal 19 Februari 2014, dalam salah satu amarnya telah menyatakan bahwa tanah sengeкта tersebut merupakan milik sah dari FEISOL H. HASHIM, sehingga keberatan tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan, sehingga haruslah ditolak;-----
- Bahwa mengenai PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA, tertanggal 1 Septemembr 2007 antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (sebagai pihak yang menyewakan) dengan direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI (sebagai pihak Penyewa) adalah cacat hukum dan bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku karena:-----

Sebagai PEMBELI yang beritikad baik harus tetap dilindungi secara hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.:251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan bahwa: *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah"*;-----

Bahwa PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA tersebut mengandung cacat hukum karena adanya konflik kepentingan dalam perjanjian tersebut hal ini sesuai dengan UU No. 40 tahun 2007 tentang PERUSAHAAN TERBATAS dalam Pasal 99 ayat 1, huruf a dan b yang menyatakan:

- "anggota direksi tidak berwenang untuk mewakili perseroan apabila:---*
- a. terjadi perkara di pengadilan antara perseroan dengan anggota direksi yang bersangkutan atau;-----*
 - b. anggota direksi yang bersangkutan mempunyai benturan kepentingan dengan perseroan"*;-----

Bahwa dalam sewa menyewa tersebut pihak YOS WIJAYA KAJENG AMERTA secara pribadi dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amlapura Nomor: 12/Pdt.G/2011/PN.AP tertanggal 24 Agustus 2011; jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 132/PDT/2011/PT.DPS, tertanggal 27 desember 2011; jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1653 K/Pdt/2012 tertanggal 19 Februari 2014 telah dinyatakan secara sah tidak mempunyai hak atas tanah tersebut karena telah beralih kepemilikan kepada TERLAWAN berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 2007 dan Akta Kuasa No 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, yang kemudian transaksi jual beli pada Notaris I Nengah Swadi, S.H., Notaris di Kabupaten Karangasem dengan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2007;-----

Bahwa perjanjian sewa menyewa tertanggal 1 September 2007, terjadi sebelum adanya gugatan perdata dengan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, bahkan terjadi sebelum adanya akta Ikatan Jual Beli Nomor 80 tanggal 2007 dan Akta Kuasa No 81 tanggal 28 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris I Nyoman Suryawan, S.H., Notaris di Kabupaten Badung, yang kemudian transaksi jual beli pada Notaris I Nengah Swadi, S.H., Notaris di Kabupaten Karangasem dengan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2007 adalah sangat tidak berdasar karena secara hukum dalam SEMA NO. 7 tahun 2012, telah menjelaskan bahwa PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK harus dilindungi;-----

- Bahwa terhadap sewa menyewa tertanggal 1 September 2007 tersebut telah terjadi pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku karena tidak mungkin satu subyek hukum yang menandatangani perjanjian tersebut karena telah mengandung konflik of interest sebagaimana dimaksud dalam UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang mana di mana adanya transaksi atau hubungan hukum Antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA yang menganggap sebagai orang yang berhak dan memiliki kewenangan mewakili P.T. ALAM ASMARA BAHARI dan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA secara Pribadi hal ini tidak dibenarkan Prinsip-Prinsip Itikad Baik

Halaman 25 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



20 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Avoid Conflict Of Interest*) dalam Pengelolaan Perseroan hal ini dikuatkan juga dari Sewa menyewa tersebut P.T. ALAM ASMARA BAHARI belumlah mendapatkan status badan hukum oleh Kementerian Hukum dan HAM RI sehingga belum dikategorikan sebagai Legal entity atau Rechtsperson, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 1 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas adalah perbuatan hukum baik yang menyebutkan Perseroan sebagai pihak, maupun menyebutkan perseroan sebagai pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum (Perjanjian Sewa Menyewa) oleh semua anggota Direksi BERSAMA-SAMA SEMUA PENDIRI serta SEMUA anggota Komisaris dengan kata lain bahwa Direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI yaitu YOS WIJAYA KAJENG AMERTA tidak bisa melakukan Perbuatan Hukum jika tidak memenuhi ketentuan tersebut, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa yang didalilkan oleh Pelawan adalah bertentangan dengan aturan dan norma hukum khususnya Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sehingga memiliki akibat hukum yang terdapat pada Pasal 14 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan:-----

Ayat (1): “*Perbuatan Hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua PENDIRI serta semua anggota DEWAN KOMISARIS Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut.*”;-----

Ayat (2): “*Dalam hal perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pendiri atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, perbuatan hukum tersebut menjadi tanggung jawab pribadi yang bersangkutan dan tidak mengikat Perseroan.*”;-----

Bahwa oleh karena ini, Perbuatan PELAWAN tersebut menjadi tanggung jawab pribadi bukan mengikat pada perusahaan P.T. ALAM ASMARA BAHARI, sehingga sudah sepatutnya Perlawanan dari Pelawan ini haruslah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak karena bukan Pelawan yang sah mewakili perseroan dan juga pelawan yang tidak beritikad baik, karena ketika sudah menjadi tanggung jawab pribadi maka apa bedanya perbuatan hukum Pelawan selaku pribadi dalam perkara perdata No: 12/Pdt.G/2011/PN.AP, tanggal 24 Agustus 2011, jo. No: 132/Pdt.G/2011/PT.DPS, tanggal 27 Desember 2011, jo. No: 1653/K/PDT/2012, tanggal 19 Februari 2014, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewijsde*);-----

Berdasarkan uraian-uraian dan sanggahan yang dikemukakan di atas, Terlawan dengan segala hormat kehadapan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenaan dapat memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:-----

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil Eksepsi Terlawan;-----
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak mempunyai *Legal Standing*;-----
3. Menyatakan gugatan pelawan *obscur libel*;-----
4. Menyatakan gugatan perlawanan pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----

DALAM PROVISI:-----

Menyatakan hukum, pelaksanaan eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap No: 1653/K/PDT/2012, tanggal 19 Februari 2014 yang telah diajukan oleh Terlawan berdasarkan permohonan Eksekusi tertanggal 4 Juni 2014, di Pengadilan Negeri Amlapura;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum;-----
3. Menyatakan hukum, pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;----
4. Menyatakan sah menurut hukum kepemilikan tanah SHM No. 1571, seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) Desa Bugbug, Kecamatan Karangasem,

Halaman 27 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Karangasem adalah milik sah dari Terlawan dan tidak memiliki ikatan hukum apapun dari Perjanjian sewa menyewa tertanggal 1 September 2007;-----

5. Menyatakan hukum melaksanakan eksekusi berdasarkan penetapan Pengadilan No.: 01/Pen.Eks/Pdt/2014/PN.AP, tertanggal 6 Agustus 2014;-----

6. Menghukum dan membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan;-----

Atau:-----

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

----- Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi dari Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan replik secara tertulis, tertanggal 27 November 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan perlawanannya;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap replik dari Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan duplik secara tertulis, tertanggal 1 Juli 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawaban dan eksepsinya;-----

----- Menimbang, bahwa baik Pelawan maupun Terlawan sama-sama telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, masing-masing tertanggal 29 Januari 2015, dan selanjutnya mohon putusan;-----

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:-----

----- Menimbang, bahwa dalam jawabannya Terlawan telah mengajukan juga eksepsi atas formalitas gugatan perlawanan Pelawan, yang pada pokoknya yaitu:-----

1. Eksepsi mengenai surat kuasa yang tidak berwenang;-----
2. Eksepsi mengenai *Legal Standing* Pelawan selaku Direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI;-----
3. Eksepsi terhadap gugatan perlawanan mengandung cacat formil mengenai diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Eksepsi *Doli Mali* terhadap gugatan perlawanan;-----
5. Eksepsi mengenai "*Exceptio Non Adimpleti Contractur*";-----
6. Eksepsi mengenai "*Eksepsi Dominiie*";-----
7. Eksepsi mengenai "*Obscuur Libel*";-----

----- Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata pengajuan perlawanan eksekusi oleh pihak ketiga (*derden verzert*), hanya diatur secara jelas dalam Pasal 378 dan 379 Rv, yang pada pokoknya memberikan kesempatan kepada pihak lain/ketiga yang hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, yang diajukan dengan menggugat para pihak yang berperkara dengan acara biasa (seperti halnya gugatan biasa). Namun demikian, Majelis Hakim perlu berhati-hati mempertimbangkan perihal apa yang diminta oleh Pelawan dalam perkara perlawanan *a quo*, sebab yang menjadi dasar dari perlawanan ini adalah adanya rencana pelaksanaan eksekusi dari putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;-----

----- Bahwa kehati-hatian dari Majelis Hakim ini didasari oleh adanya asas pokok dalam eksekusi perdata, yaitu eksekusi dari putusan yang berkekuatan hukum tetap tidaklah dapat dihentikan meskipun ada perlawanan dari pihak lain (Pasal 227 Rbg). Selain itu, yang menarik adalah karena pihak ketiga yang mengajukan perlawanan ini adalah sebetulnya pihak yang sama yang menjadi termohon eksekusi, sehingga nampak jelas sekali adanya *conflict of interest* antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku pribadi termohon eksekusi dengan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI. Oleh sebab itu Majelis Hakim perlu memperhatikan adanya suatu kepastian hukum terhadap pelaksanaan eksekusi atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;----- Menimbang, bahwa dari 7 pokok eksepsi yang diajukan oleh Terlawan, Majelis Hakim berpendapat formalitas yang paling penting untuk diperiksa adalah keberadaan Pelawan sebagai pihak dalam perkara ini, sebab di dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap Pelawan adalah pihak yang menjadi termohon eksekusi, namun dalam perlawanan ini Pelawan bertindak selaku pihak ketiga karena jabatannya selaku direktur dari P.T. ALAM ASMARA BAHARI;-----

----- Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan, Pelawan pada pokoknya mendalilkan bahwa Pelawan selaku direktur dari P.T. ALAM ASMARA BAHARI telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA (yang

Halaman 29 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga adalah Pelawan sendiri), atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi (obyek sengketa dalam perlawanan *a quo*);-----

----- Bahwa kedudukan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA tersebut sebetulnya tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan, namun Majelis Hakim berpendapat adalah sudah sepatutnya YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI dapat menunjukkan adanya persetujuan, atau setidaknya tidaknya sepengetahuan, dari RUPS P.T. ALAM ASMARA BAHARI perihal:-----

1. Perjanjian sewa menyewa obyek eksekusi/sengketa;-----
2. Pengajuan gugatan perlawanan terhadap eksekusi atas obyek eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan;-----

----- Menimbang, bahwa dari kedua hal tersebut, maka seharusnya yang menjadi pertanyaan, adalah:-----

1. Apakah RUPS P.T. ALAM ASMARA BAHARI mengetahui dan/atau mengizinkan terjadinya sewa menyewa antara YOS WIJAYA KAJENG AMERTA dengan P.T. ALAM ASMARA BAHARI?-----
2. Apakah RUPS P.T. ALAM ASMARA BAHARI mengetahui dan/atau memerintahkan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA selaku direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI untuk melakukan gugatan perlawanan atas eksekusi terhadap obyek eksekusi?-----

----- Menimbang, bahwa dalam bukti-bukti yang diajukan Pelawan, baik bukti surat maupun keterangan saksi dan keterangan ahli, Majelis Hakim sama sekali tidak mendapati adanya fakta yang menunjukkan bahwa kedua hal tersebut di atas memang disetujui, atau setidaknya tidaknya diketahui, oleh RUPS P.T. ALAM ASMARA BAHARI;-----

----- Menimbang, bahwa selain itu, bukti-bukti yang diajukan Pelawan juga sama sekali tidak ada yang dapat menunjukkan secara jelas perihal kedudukan Pelawan, dalam hal ini YOS WIJAYA KAJENG AMERTA, sebagai direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI yang ditunjuk sah berdasarkan RUPS terakhir sesudah 5 tahun pendiriannya. Bahkan dalam penyebutan identitas Pelawan di surat gugatan perlawanannya, Pelawan juga sama sekali tidak menunjukkan dasar penunjukannya sebagai direktur P.T. ALAM ASMARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHARI (*vide* Pasal 94 ayat 3 dan Pasal 111 ayat 3 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas);-----

----- Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim berpendapat kedudukan YOS WIJAYA KAJENG AMERTA baik sebagai direktur P.T. ALAM ASMARA BAHARI, maupun sebagai pribadi termohon eksekusi, menunjukkan adanya suatu benturan kepentingan (*conflict of interest*), yang menurut Pasal 99 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas memberikan batasan direksi untuk bertindak di pengadilan selaku pihak yang berperkara;-----

----- Menimbang, bahwa dari uraian pembahasan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa YOS WIJAYA KAJENG AMERTA, dalam perkara perlawanan eksekusi ini, tidaklah mempunyai dasar hukum (*legal standing*) sebagai seorang direktur dari P.T. ALAM ASMARA BAHARI, atau dengan kata lain, YOS WIJAYA KAJENG AMERTA tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili P.T. ALAM ASMARA BAHARI sebagai pelawan pihak ketiga dalam perkara ini, sehingga dengan sendirinya surat kuasa dari gugatan perlawanan ini tidaklah sah dan gugatan yang diajukan pun mengandung cacat formil, sebab diajukan oleh orang yang tidak berhak (*vide* Pasal 147 ayat 1 Rbg, SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994);-----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan pembahasan di atas maka adalah patut dan cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan eksepsi Terlawan, yaitu gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----

DALAM PROVISI:-----

----- Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka pelaksanaan eksekusi atas putusan Mahkamah Agung RI No: 1653/K/PDT/2012, tanggal 19 Februari 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap, sudah sepatutnya untuk segera dijalankan oleh Pengadilan Negeri Amlapura;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;-----

Halaman 31 dari 33 Putusan No. 52/Pdt.G/2014/PN.Amp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa sebagaimana pembahasan di atas, dengan telah dinyatakannya gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima maka adalah patut dan cukup beralasan pula bagi Majelis Hakim untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil dari gugatan perlawanan Pelawan, yaitu dengan juga menyatakan gugatan Pelawan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan berada di pihak yang kalah, maka Pelawan haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara, yang hingga hari ini ditaksir sebesar tersebut dalam diktum putusan ini;-----

----- --- Memperhatikan, pasal-pasal dalam Rbg, Rv, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:-----

Mengabulkan eksepsi Terlawan;-----

DALAM PROVISI:-----

Menyatakan hukum, pelaksanaan eksekusi atas Putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap No: 1653/K/PDT/2012, tanggal 19 Februari 2014 yang telah diajukan oleh Terlawan berdasarkan permohonan Eksekusi tertanggal 4 Juni 2014, untuk segera dijalankan oleh Pengadilan Negeri Amlapura;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);-----
Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.021.000,- (satu juta dua puluh satu ribu rupiah);-----

----- Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada hari SENIN, tanggal 2 FEBRUARI 2015, oleh kami: **YAKOBUS MANU, S.H.** sebagai Ketua Majelis Hakim, **ANAK AGUNG NGURAH BUDHI DHARMAWAN, S.H.** dan **I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari KAMIS, tanggal 5 FEBRUARI 2015 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ANAK AGUNG AYU SULISTIA WARDANI sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Amlapura, dan dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan;-----

Ketua Majelis Hakim,

t.t.d.

YAKOBUS MANU, S.H.

Hakim Anggota I,

Hakim Anggota II

t.t.d.

t.t.d.

A.A.N. BUDHI DHARMAWAN, S.H.

I G. A. GANDHA WIJAYA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d..

ANAK AGUNG AYU SULISTIA WARDANI

Perincian biaya-biaya:

- Biaya pendaftaran..... Rp. 30.000,-
- Biaya ATK..... Rp..... 50.000,-
- Biaya panggilan Rp. 705.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat..... Rp..... 225.000,-
- Materai Rp. 6.000,-
- Redaksi Rp..... 5.000,- .. +

JUMLAH..... Rp... 1.021.000,-..

(satu juta dua puluh satu ribu rupiah)