



P U T U S A N

Nomor : 23/ PDT.G/ 2013/ PN. Ap.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Tuan STEPHEN CHARLES DIGGLE, Kebangsaan Inggris, Pemegang Paspor nomor : 706136486, bertempat tinggal di 59 Club Street, Singapura 069434, yang telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya pada kantor Advokat "PUTU SUTA & ASSOCIATES dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada I. PUTU SUTA SADNYANA,SH,MH., 2. NI NYOMAN HERAWATI, SH, 3. I KETUT ALIT PRIANA NUSANTARA, SH. Ketiganya sepakat memilih domisili hukum pada Kantor Advokat "PUTU SUTA & ASSOCIATES (PSA)" Jalan Maluku B-3 Komplek Kertawijaya Denpasar, Bali; dan 4. MADE GEDE TAKSU BERATA, SH., 5. BOBBY CHRISTIANTO MANURUNG, S.H.. Keduanya sepakat memilih domisili hukum pada Kantor Advokat MOCHTAR KARUWIN KOMAR beralamat Di Wisma Metropolitan II Lantai 14, Jalan Jendral Sudirman Kav. 31, Jakarta 12920, yang dalam hal ini bertindak selaku Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dibawah register 35/LEG.SK./2013/PN.AP;

Selanjutnya disebut sebagai : -----PENGUGAT;

M E L A W A N :

1. Tuan MARK SAVAGE, kebangsaan Inggris, pemegang Paspor Nomor 761256095, bertempat tinggal di Jalan Daksina Nomor 5, Batubelig Kerobokan Kelod Kuta, Badung, 80361,
Selanjutnya disebut sebagai : -----TERGUGAT I;
2. Nyonya LISA LILIANA, Kebangsaan Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Beluhu Kangin, Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem, NIK : 5107085407650001,
Selanjutnya disebut sebagai: -----TERGUGAT II
3. PT SOUTH SEAS, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berdomisili di BR. Behulu Kangin, RT 000 RW 000 Kelurahan 01 DSN Kubu, kecamatan Kubu, Karangasem, Bali
selanjutnya disebut sebagai -----TURUT TERGUGAT
Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah membaca berkas perkara ;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Amlapura yang didaftar dibawah register perkara No. 23/Pdt.G/2013/PN. Ap. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat berencana mendirikan perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia dalam bidang perhotelan dalam rangka berinvestasi di Bali. Untuk itu diperlukan tanah-tanah dan bangunan sebagaimana tertera dalam surat menyurat elektronik (*email*) antara Penggugat dengan Tergugat I ;
2. Bahwa Penggugat tertarik dengan wilayah di Desa Tulamben dan Desa Kubu, keduanya terletak di Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem, Bali, karena memiliki potensi untuk usaha di bidang perhotelan. Penggugat setuju menunjuk Tergugat I untuk bertindak sebagai pihak yang melakukan negosiasi (negosiator) dengan pihak penjual dan/atau pemilik tanah, memverifikasi dokumen-dokumen tanah dan berkoordinasi dengan pejabat pembuat akta tanah atau notaris dan pengacara setempat terkait dengan pengurusan jual beli tanah-tanah tersebut, semuanya untuk kepentingan Penggugat;
3. Bahwa untuk keperluan pembelian dan pengurusan tanah dan bangunan dalam rangka investasi Penggugat di Bali, Penggugat mengawalnya dengan memberikan surat kuasa khusus (*power of attorney*) tertanggal 26 Oktober 2007 kepada Tergugat I yang intinya memberikan kewenangan kepada Tergugat I untuk dan atas nama Penggugat dalam melakukan segala tindakan yang diperlukan agar tujuan investasi Penggugat dapat tercapai. Adapun surat kuasa tersebut telah diterima dan dijalankan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II (istri dari Tergugat I);
4. Bahwa untuk merealisasikan rencana investasi Penggugat tersebut, maka dalam kurun waktu September 2007 sampai dengan Agustus 2011 (yang diuraikan secara lebih rinci di bawah ini) Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar **USD 3.143.647,06 (tiga juta seratus empat puluh tiga ribu enam ratus empat puluh tujuh Dollar Amerika Serikat enam sen)** yang dikirimkan melalui bank oleh Penggugat atau pihak lain atas perintah atau permintaan Penggugat kepada Tergugat I, dengan rincian sebagai berikut:

1.	26 Sept 2007	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening Standard Chartered Bank (SCB) No. 0170159566	2.000	Rekening BCA (IDR) No. 7700111878 atas nama Mark Savage (Tergugat I)
2.	26 Sept 2007	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 0170159566	28.000	Rekening BCA (IDR) No. 7700111525 atas nama Mark Savage (Tergugat I)

Formatted: Space After: 0 pt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	25 Okt 2007	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 0170159566	120.000	Rekening BCA (IDR) No. 7700111525 atas nama Mark Savage (Tergugat I)
4.	13 Des 2007	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 0170159566	230.000	Rekening Bank Permata (IDR) No. 5803131041 atas nama Mark Savage (Tergugat I)
6.	27 Nov 2008	Stephen Diggle (Penggugat)/ melalui Rekening SCB No. 36811234467	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
7.	2 Mar 2009	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 0170159566	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
8.	16 Jun 2009	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 0170159566	200.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
9.	15 Sept 2009	Artradis Fund Management Pte, Ltd. (perusahaan milik Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 0170159566	200.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
10.	26 Nov 2009	Stephen Diggle (Penggugat)/ melalui Rekening SCB No. 36811234467	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
11.	19 Jan 2010	Stephen Diggle (Penggugat)/ melalui Rekening SCB No. 36811234467	586.029	Rekening Bank HSBC (USD) No. 023105661705 an. Kingston K E
12.	19 Feb 2010	Stephen Diggle (Penggugat)/ melalui Rekening SCB No. 36811234467	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
13.	6 Jan 2010	Karen Danielle Fraser (istri dari Penggugat)/melalui Rekening SCB No. 021320288360	400.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14.	16 Agt 2010	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
15.	16 Agt 2010	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
16.	16 Agt 2010	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	50.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
17.	1 Des 2010	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	150.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
18.	11 Feb 2011	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
19.	10 Mar 2011	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	100.000	Rekening Bank Permata (USD) No. 4101187999 an. Mark Savage (Tergugat I)
20.	15 Apr 2011	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	100.000	Rekening SCB No. 5802138441 an. PT Mighty Stallion Amed Indonesia
21.	31 Mei 2011	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	100.000	Rekening SCB No. 5802138441 an. PT Mighty Stallion Amed Indonesia
22.	14 Jun 2011	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	50.000	Rekening SCB No. 5802138441 an. PT Mighty Stallion Amed Indonesia
23.	23 Agt 2011	Hrothgar Investments Limited/ melalui Rekening SCB No. 0170235254	127.618,06	Rekening SCB No. 5802138441 an. PT Mighty Stallion Amed Indonesia
Total			3.143.647,06	



5. Bahwa rincian uang tersebut di atas dikeluarkan untuk keperluan-keperluan sebagai berikut:
- a. pembelian tanah-tanah sebanyak 12 (dua belas) bidang yang totalnya seluas 35.610 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi) (setara dengan 356,1 Are) di daerah Desa Kubu dan Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, berikut bangunan yang berada di atasnya dikenal antara Penggugat dan Tergugat I dengan nama "Proyek Kubu" yang keseluruhannya untuk sementara waktu, sebelum perusahaan PMA yang didirikan oleh Penggugat disahkan sebagai badan hukum, diatasnamakan Lisa Liliana (Tergugat II, yang juga merupakan istri Tergugat I), yang selanjutnya disebut "**Obyek Sengketa I**";
 - b. pembelian tanah beserta bangunan berupa atau yang dikenal sebagai Hotel "**Dancing Dragon**" yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai "**Obyek Sengketa II**"; dan
 - c. pembelian perlengkapan sanitasi dan dapur untuk Proyek Kubu, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai "**Obyek Sengketa III**".
6. Bahwa atas uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dapat mempertanggungjawabkan penggunaan-penggunaan uang tersebut untuk keperluan-keperluan pembelian Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III kepada Penggugat, termasuk juga pelaporan berupa bukti-bukti kuitansi dan wujud fisik dari Obyek Sengketa III tersebut;
7. Bahwa atas jasa Tergugat I yang membantu Penggugat membeli Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III, maka Penggugat telah memberi Tergugat I honorarium (fee) sejumlah USD 3.000 (tiga ribu Dollar Amerika Serikat) per bulannya serta komisi khusus untuk keperluan pembelian tanah-tanah yang tersebut sebagai Obyek Sengketa I. Selain itu, Tergugat II juga mendapatkan honorarium sebesar USD 500 (lima ratus Dollar Amerika Serikat) atas penggunaan namanya untuk sementara berkaitan dengan pembelian Obyek Sengketa I yang nantinya untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat akan diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) yang ditunjuk oleh Penggugat;
- Berkenaan dengan Obyek Sengketa I**
8. Bahwa menurut Tergugat I dalam surat elektroniknya (*email*) kepada Penggugat tertanggal 26 September 2007, penyerahan Obyek Sengketa I akan dilakukan setelah perusahaan PMA tersebut berdiri dan disahkan, yang menurut perkiraan Tergugat I, pendirian perusahaan PMA akan memakan waktu sekitar 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) bulan;
9. Bahwa atas pengiriman uang dari Penggugat sebagaimana dijelaskan di atas, pada faktanya Tergugat I dan Tergugat II telah membeli Obyek Sengketa I sebanyak 12 (dua belas) bidang tanah yang totalnya seluas 35.610 m² (tiga puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi) (setara dengan 356,1 Are) berikut bangunan yang berada di atasnya yang kemudian dibangun menggunakan uang Penggugat dan dikenal dengan nama "Proyek Kubu" yang keseluruhannya untuk sementara waktu di atasnamakan Lisa Liliana (Tergugat II) yaitu istri Tergugat I dan dilakukan dalam kurun waktu tahun 2008 hingga 2009 sebagaimana dirinci dalam tabel berikut:

No	Tanggal Pembelian	Akta Jual Beli (AJB) & Sertipikat Hak Milik (SHM)	Luas (m ² /Are)	Atas Nama
1.	2 Juni 2008	- AJB No. 188/2008 - SHM No. 1517/ Desa Tulamben	2.600 (26 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
2	16 Januari 2009	- AJB No. 17/2009 - SHM No. 652/Desa Tulamben	2.400 (24 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
3.	16 Januari 2009	- AJB No. 18/2009 - SHM No. 1551/Desa Tulamben	2.000 (20 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
4.	27 Februari 2009	- AJB No. 58/2009 - SHM No. 1735/Desa Kubu	1.470 (14,7 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
5.	27 Februari 2009	- AJB No. 57/2009 - SHM No. 206/Desa Tulamben	1.100 (11 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
6.	10 Maret 2009	- AJB No. 71/2009 - SHM No. 205/Desa Tulamben	4.460 (44,6 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
7.	10 Maret 2009	- AJB No. 72/2009 - SHM No. 208/Desa Tulamben	3.300 (33 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
8.	10 Maret 2009	- AJB No. 73/2009 - SHM No. 306/Desa Tulamben	5.000 (50 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
9.	17 Juli 2009	- AJB No. 319/2009 - SHM No. 1552/Desa Tulamben	3.930 (39,3 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
10.	7 Januari 2010	- AJB No. 4/2010 - SHM No. 1603/Desa Tulamben	2.600 (26 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
11.	10 Oktober 2008	- AJB No. 476/2008 - SHM No. 651/Desa Tulamben	2.000 (20 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
12.	9 Desember 2009	- AJB No. 521/2009 - SHM No. 408/Desa Tulamben	4.750 (47,5 Are)	Lisa Liliana (Tergugat II)
Total luas			35.610	



	(356,10 Are)
--	--------------

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa I berikut izin-izinnya adalah untuk kepentingan Penggugat dan untuk sementara tercantum atas nama Tergugat II yang selanjutnya **akan diserahkan** kepada perusahaan PMA yang didirikan dan ditunjuk oleh Penggugat, dan untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
11. Bahwa sehubungan dengan Obyek Sengketa I, didirikan "PT Mighty Sallion Amed Indonesia" dengan Akta No. 38 tanggal 18 Mei 2010 yang dibuat di hadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris di Jakarta, dan kemudian berubah nama menjadi "PT Stallion Amed Indonesia" ("PT MSAI"), di mana perusahaan milik Penggugat di luar negeri bernama Mighty Stallion Holdings Limited sebagai pemegang saham mayoritasnya, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Menkumham RI) pada tahun 2010 berdasarkan Keputusan Menkumham RI No. AHU-38287.AH.01.01.Tahun 2010 tertanggal 3 Agustus 2010;
12. Bahwa terkait dengan pendirian PT MSAI dan kepengurusannya (direksi dan komisaris), berdasarkan email Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 10 Desember 2009, Tergugat I menyarankan penunjukan dirinya sebagai komisaris dan istrinya (Tergugat II) untuk menjabat sebagai direktur di PT MSAI;
13. Bahwa sejak awal, Tergugat I dan Tergugat II telah menjanjikan kepada Penggugat akan menyerahkan kepemilikan Obyek Sengketa I kepada perusahaan PMA untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, namun faktanya hingga surat Gugatan ini diajukan, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan Obyek Sengketa I kepada Perusahaan PMA yang ditunjuk oleh Penggugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat dan selalu menunda-nunda tanpa alasan yang sah;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan Obyek Sengketa I untuk dan atas nama serta untuk kepentingan Penggugat sesuai dengan janjinya, Penggugat melihat adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II. Untuk menghindari kerugian lebih lanjut akibat tidak diteruskannya Obyek Sengketa I kepada Penggugat, maka Penggugat mendirikan perusahaan PMA baru bernama "PT South Seas" (Turut Tergugat) dengan Akta No. 2 tanggal 24 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Ny. Ismianti, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui dan mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Menkumham RI) pada tahun 2012 berdasarkan Keputusan Menkumham RI No. AHU-16674.AH.01.01.Tahun 2012 tertanggal 30 Maret 2012;
Berkenaan dengan Obyek Sengketa II
15. Bahwa pada sekitar awal tahun 2010, Tergugat II melalui Tergugat I juga mengadakan pembicaraan dengan Penggugat untuk membeli Obyek Sengketa II



(Hotel "**Dancing Dragon**") dengan alasan bahwa hotel tersebut dijual dengan harga di bawah harga pasaran;

16. Bahwa a faktanya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Obyek Sengketa II yang seharusnya telah di atasnamakan perusahaan PMA tanpa persetujuan Penggugat diubah menjadi atas nama Tergugat II dengan alasan agar lebih aman, supaya Perusahaan PMA dapat fokus menjalankan usahanya untuk mendapatkan Obyek Sengketa I;
17. Bahwa a faktanya, setelah PT MSAI mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Menkumham RI) pada bulan Agustus 2010, Tergugat I dan Tergugat II tidak juga mengalihkan Obyek Sengketa II kepada Penggugat ataupun untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat kepada PT MSAI;
18. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan Obyek Sengketa II kepada perusahaan PMA yang ditunjuk oleh Penggugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, **nyata-nyata menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati janjinya kepada Penggugat**, dan sebagaimana telah dijelaskan di atas mengenai pendirian "PT South Seas" (Turut Tergugat), hal mana merupakan langkah untuk menghindari kerugian lebih lanjut akibat tidak diserahkannya Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;
19. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat telah mengeluarkan segala biaya untuk pembelian Obyek Sengketa II, di mana Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengeluarkan uang sepeser pun dalam pembelian tersebut;
20. Bahwa sejak bulan Maret 2012 hingga November 2012, Penggugat telah melakukan berbagai upaya agar Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II kepada Turut Tergugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, termasuk di antaranya melakukan komunikasi serta pertemuan-pertemuan melalui kuasa hukum Penggugat dari "Scharrom Law Office" dengan kuasa Tergugat I dan Tergugat II dari Kantor Hukum "Robert Khuana and Partners", yang meliputi antara lain:
 - Pembicaraan terkait proses penyerahan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perijinannya kepada Turut Tergugat (PT South Seas), perusahaan PMA yang didirikan oleh Penggugat, untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
 - Pembicaraan terkait penggantian jabatan Tergugat I dan Tergugat II di PT MSAI dan pembelian saham Tergugat II di PT MSAI.
21. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut akibat tidak diserahkannya Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II tersebut, maka Penggugat telah meminta melalui kuasa hukumnya dari Scharrom Law Office agar Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perijinannya kepada "PT South Seas" (Turut Tergugat) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, namun **Tergugat I dan Tergugat II tidak**



juga menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perizinannya tersebut kepada PT South Seas (Turut Tergugat) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat hingga sekarang;

22. Bahwa selain itu, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum "Robert Khuana and Partners" telah **mengakui** bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai hak atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II. Namun, tanpa alasan yang sah Tergugat I dan Tergugat II **tetap tidak segera menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perizinannya** kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
23. Bahwa pengakuan demikian dari Tergugat I dan Tergugat II merupakan bukti yang sempurna bahwa Penggugat berhak atas penyerahan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perizinannya oleh Tergugat I dan Tergugat II dan sudah seharusnya diserahkan kepada perusahaan PMA yang didirikan oleh Penggugat, yaitu PT South Seas (Turut Tergugat), untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
24. Meskipun terdapat pengakuan yang demikian, Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II kepada Penggugat. Malahan tanpa alasan yang sah karena tidak pernah diperjanjikan sebelumnya di antara para pihak, Tergugat I dan Tergugat II menuntut Penggugat untuk melakukan pembagian keuntungan atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dari Penggugat;

Berkenaan dengan Obyek Sengketa III

25. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pun pernah menggunakan uang Penggugat untuk keperluan pembiayaan pengadaan perlengkapan sanitasi dan dapur untuk Obyek Sengketa I dengan rincian sebagai berikut:

- i. 4 (unit) VISION UNDER 2X540X480X230
- ii. 4 (unit) NUVOLA S-LEVER MIX W/PULL-O
- iii. 8 (unit) ANGLE VALVE 1/2" W/O NUTS
- iv. 4 (unit) 90 CM OVEN
- v. 8 (unit) 60 CM INTEGRATED FRIDGE
- vi. 4 (unit) DE DIETRICH COMB MICROWAVE
- vii. 4 (unit) TELESCOPIC HOOD 90 CM, 1000 M
- viii. 4 (unit) BRAND HOB
- ix. 4 (unit) WINE CELLAR
- x. 8 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xi. 8 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xii. 8 (unit) CAXTON UNDER COUNTER LAV 19
- xiii. 8 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xiv. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xvi. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xvii. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xviii. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xix. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M



- xx. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxi. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxiii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxiv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxvi. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxx. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxxi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xxxii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxxiii. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxxiv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxxv. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxxvi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xxxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xl. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xli. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xlii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xliii. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xliv. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xlv. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xlvi. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xlvii. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xlviii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xlx. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- l. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- li. 1 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- lii. 1 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- liii. 1 (unit) ONDUS RA61-65
- liv. 1 (unit) IN SHOWER JUMBO 400
- lv. 1 (unit) RAIN SHOWER ARM
- lvi. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- lvii. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lviii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lix. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lx. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lxi. 2 (unit) TAMPANI SS LAVATORY
- lxii. 2 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- lxiii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- lxiv. 1 (unit) RAIN SHOWER ARM
- lxv. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxvi. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxvii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxviii. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxix. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lxx. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxxi. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxxii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxxiii. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxxiv. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lxxv. 1 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- lxxvi. 1 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)

26. Bahwa atas penggunaan uang oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II belum memberikan pertanggungjawaban kepada Penggugat, baik dari jumlah uang yang digunakan



maupun cara pengadaannya. Tergugat I dan Tergugat II telah memberitahukan Penggugat bahwa barang-barang dalam Obyek Sengketa III akan dibeli dengan potongan harga 40%-70%. Penggugat juga tidak pernah menerima kuitansi dan wujud fisik dari Obyek Sengketa III tersebut ataupun bukti-bukti apapun terkait dengan pembelian yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II hingga tanggal surat gugatan ini diajukan. Secara logika, penggunaan uang yang sedemikian besar tentunya harus dapat dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat serta patut dipertanyakan alokasi penggunaan uang tersebut;

27. Bahwa pada faktanya, Tergugat I dan Tergugat II telah lalai untuk memenuhi janjinya kepada Penggugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa III kepada Penggugat.

Tergugat I dan Tergugat II Telah Melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat Terkait Penyerahan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III

28. Bahwa kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut di atas telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana disyaratkan dalam **Pasal 1313, Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata")**. Untuk lengkapnya, Penggugat mengutip pasal-pasal tersebut sebagai berikut:

- Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan:

"Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

- Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan:

"Untuk sahnyanya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

1. *sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu;*
4. *suatu sebab yang halal."*

- Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

29. Bahwa surat-menyurat elektronik (*email*) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II merupakan bukti yang sah menurut Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-



Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), yang menyatakan sebagai berikut:

"(1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

(2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia."

Hal tersebut membuktikan adanya kesepakatan yang telah memenuhi asas konsensualisme, sehingga memenuhi unsur perjanjian yang sah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

30. Bahwa selanjutnya, kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terkait pembelian dan penyerahan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II kepada Penggugat atau kepada perusahaan PMA yang didirikan oleh Penggugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat **telah menimbulkan hubungan hukum di mana para pihak harus memenuhi kewajibannya sesuai persetujuan yang telah disepakati**, yang dikuatkan oleh pendapat **Prof. Dr. RM. Sudikno Mertokusumo, S.H.** dalam bukunya yang berjudul **"Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)"**, Liberty, Yogyakarta, 1988, di dalam halaman 97 yang menyatakan:

"Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum."

31. Bahwa selanjutnya, **Mr.Dr.H.F Vollmar**, di dalam bukunya **"Inleiding tot de Studie van het Nederlands Burgelijk Recht"**, yang dikutip dari **Kompilasi Hukum Perikatan**, Prof Dr.Mariam Darus Badruzaman dkk, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, pada halaman 1 dinyatakan:

"Ditinjau dari isinya ternyata bahwa perikatan itu ada selama seseorang itu (debitur) harus melakukan suatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur kalau perlu dengan bantuan hakim."

32. Bahwa dikaitkan dengan penjelasan pasal-pasal KUH Perdata, UU ITE dan pendapat para ahli hukum tersebut di atas, maka kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui surat-menyurat elektronik (*email*) yang dimulai sejak tanggal 24 September 2007 serta melalui pertemuan-pertemuan antara para pihak dan melalui tindakan-tindakan para pihak lainnya menimbulkan hak dan kewajiban hukum bagi para pihak dan sudah sepatutnya dinyatakan sebagai perjanjian yang sah dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
33. Bahwa selanjutnya, berdasarkan penjelasan pasal-pasal KUH Perdata, UU ITE dan pendapat para ahli hukum tersebut di atas serta dikaitkan dengan fakta-fakta yang telah dijelaskan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II nyata-nyata telah



lalai memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada Penggugat, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- i. Tergugat I dan Tergugat II **telah lalai** dalam memenuhi kewajibannya **untuk menyerahkan Obyek Sengketa I kepada perusahaan PMA yang ditunjuk oleh Penggugat yaitu Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;**
 - ii. Tergugat I dan Tergugat II **telah lalai** dalam memenuhi kewajibannya **untuk menyerahkan Obyek Sengketa II kepada perusahaan PMA yang ditunjuk oleh Penggugat yaitu Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;**
 - iii. Tergugat I dan Tergugat II **telah lalai** dalam memenuhi kewajibannya **untuk menyerahkan Obyek Sengketa III kepada Penggugat.**
34. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana dijelaskan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II secara jelas dan nyata telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata;
35. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah banyak mendapatkan kenikmatan di antaranya menerima pembayaran honorarium (*fee*), komisi dan uang jasa lainnya dari Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II tidak mengeluarkan uang sama sekali dalam pembelian Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III, karena benda-benda tersebut dibeli dari uang yang disediakan oleh Penggugat serta untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat maka sangatlah beralasan bahwa sebagai bentuk timbal balik kepada Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya melakukan penyerahan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
36. Bahwa oleh karena itu, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Mulia dapat mengabulkan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dan mengalihkan kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat berupa:
- a) Obyek Sengketa I yang totalnya adalah 35.610 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi) (setara dengan 356,1 Are) beserta dokumen-dokumen perijinannya berupa:
 - i. Tanah SHM No. 1517/ Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ii. Tanah SHM No. 652/Desa Tulamben seluas 2.400 m² (24 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - iii. Tanah SHM No. 1551/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - iv. Tanah SHM No. 1735/Desa Kubu seluas 1.470 m² (14,7 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - v. Tanah SHM No. 206/Desa Tulamben seluas 1.100 m² (11 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);



- vi. Tanah SHM No. 205/Desa Tulamben seluas 4.460 m² (44,6 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - vii. Tanah SHM No. 208/Desa Tulamben seluas 3.300 m² (33 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - viii. Tanah SHM No. 306/Desa Tulamben seluas 5.000 m² (50 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ix. Tanah SHM No. 1552/Desa Tulamben seluas 3.930 m² (39,3 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - x. Tanah SHM No. 1603/Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xi. Tanah SHM No. 651/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xii. Tanah SHM No. 408/Desa Tulamben seluas 4.750 m² (47,5 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xiii. Surat Informasi Tata Ruang (*Advice Planning*), Nomor: 595.1/620/Fisik/Bppeda/2007, tanggal 31 Oktober 2007, dari Kepala Bappeda Kab Karangasem;
 - xiv. Surat Persetujuan Penanaman Modal, Nomor: 04/VPMDN/DKPM/2008, tanggal 28 Februari 2008, dari Bupati Karangasem;
 - xv. Rekomendasi Pemanfaatan Lahan untuk Pembangunan Akomodasi Pariwisata di Desa Tulamben, Kecamatan Kube, Kabupaten Karangasem, Nomor: 903/2912/488/Bappeda, tanggal 22 September 2008, dari Bupati Karangasem;
 - xvi. Surat Izin Bupati Karangasem tentang Izin Lokasi, Nomor: 01 Tahun 2009, tanggal 16 Februari 2009, dari Bupati Karangasem;
 - xvii. Rekomendasi tentang Permohonan Ijin Usaha Pembangunan Villa di Banjar Dinas Behulu Kangin, Desa Tulamben, Kecamatan Kube, Nomor: 620/4142/Pel.Umum, tanggal 28 September 2007, dari Camat Kube;
 - xviii. Surat Persetujuan Desa Pekraman, Nomor: 38/DPB/2008, tanggal 23 Desember 2008, dari Bendesa Pekraman Behulu Kangin;
 - xix. Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga Sebelah Menyebelah/Penyanding, tanpa nomor dan tanggal, disahkan Kepala Dusun Behulu Kangin, Kepala Desa Tulamben, Camat Kube;
 - xx. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Lisa Liliana, Nomor: 68 Tahun 2010, tanggal 5 Oktober 2010, dari Kepala Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu;
- b) Obyek Sengketa II yaitu Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan nama Hotel **"Dancing Dragon"** yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, beserta dokumen-dokumen perijinannya; dan
- c) Obyek Sengketa III yaitu perlengkapan sanitasi dan dapur untuk Obyek Sengketa I berupa:
- i. 4 (unit) VISION UNDER 2X540X480X230
 - ii. 4 (unit) NUVOLA S-LEVER MIX W/PULL-O
 - iii. 8 (unit) ANGLE VALVE 1/2" W/O NUTS
 - iv. 4 (unit) 90 CM OVEN
 - v. 8 (unit) 60 CM INTEGRATED FRIDGE
 - vi. 4 (unit) DE DIETRICH COMB MICROWAVE
 - vii. 4 (unit) TELESCOPIC HOOD 90 CM, 1000 M
 - viii. 4 (unit) BRAND HOB
 - ix. 4 (unit) WINE CELLAR
 - x. 8 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
 - xi. 8 (unit) RAIN SHOWER ARM



- xii. 8 (unit) CAXTON UNDER COUNTER LAV 19
- xiii. 8 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xiv. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xvi. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xvii. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xviii. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xix. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xx. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxi. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxiii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxiv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxvi. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxx. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxxi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xxxii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxxiii. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxxiv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxxv. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxxvi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xxxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xl. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xli. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xlii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xliii. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xliv. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xlvi. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xlv. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xlvii. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xlviii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xlix. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- l. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- li. 1 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- lii. 1 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- liii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- liv. 1 (unit) RAIN SHOWER ARM
- lv. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- lvi. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lvii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lviii. 1 (unit) RAPID SL, WC 1.13M
- lix. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lx. 2 (unit) TIMPANI SS LAVATORY
- lxi. 2 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- lxii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- lxiii. 1 (unit) RAIN SHOWER ARM
- lxiv. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxv. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxvi. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxvii. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxviii. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lxix. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxx. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxxi. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxxii. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxxiii. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE



- lxxiv. 1(unit) TAO OVAL BASIN 75
lxxv. 1(unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)

37. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, apabila Tergugat I dan Tergugat II terlambat untuk menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, maka kami mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar USD 50.000 (lima puluh ribu Dolar Amerika Serikat) per hari untuk setiap keterlambatannya efektif sejak putusan pengadilan dibacakan sampai putusan dilaksanakan;

Tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan Kerugian bagi Penggugat

38. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah lalai memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat, jelas merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) berdasarkan pasal 1238 KUH Perdata yang akibatnya sangat merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun immateriil. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab secara tanggung renteng terhadap Penggugat;
39. Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengeluarkan uang sama sekali dalam perkara ini sebagaimana **diakui** sendiri oleh Tergugat I, bahkan secara tidak berdasar, malahan Tergugat I dan Tergugat II juga meminta pembagian keuntungan kepada Penggugat atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;
40. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, Penggugat telah mengeluarkan uang dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$ 3.143.647,06 (tiga juta seratus empat puluh tiga ribu enam ratus empat puluh tujuh Dollar Amerika Serikat enam sen) yang ditujukan untuk membeli Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III yang dibayarkan melalui transfer terakhir kali pada tanggal 23 Agustus 2011. Namun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mempertanggungjawabkan pengeluaran-pengeluaran dan tidak memberikan bukti-bukti berupa kuitansi secara semestinya dan lengkap untuk keperluan-keperluan pembelian obyek-obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, bahkan Penggugat pun tidak pernah melihat wujud fisik dari Obyek Sengketa III tersebut;
41. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian materiil atas pengeluaran uang sebesar US\$ 3.143.647,06 (tiga juta seratus empat puluh tiga ribu enam ratus empat puluh tujuh Dollar Amerika Serikat enam sen) yang tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk keperluan membeli Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III, sehingga sudah sepatutnya kelebihan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dikembalikan kepada Penggugat;
42. Oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Amlapura agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang



kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar US\$ 3.143.647,06 (tiga juta seratus empat puluh tiga ribu enam ratus empat puluh tujuh Dollar Amerika Serikat enam sen) dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang sesungguhnya dan wajar untuk pembelian-pembelian Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II, dan Obyek Sengketa III serta pengeluaran-pengeluaran lainnya yang telah disetujui oleh Penggugat atau yang dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan pembelian-pembelian Obyek-obyek Sengketa tersebut, dan ditambah denda sebesar 6% per tahun atas keterlambatan pembayaran terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2011 hingga pembayaran lunas;

43. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum "Robert Khuana and Partners" dengan suratnya No. 280/RRK/III/2012 tanggal 26 Maret 2012 dan surat No. 0283/RRK/IV/2012 tanggal 5 April 2012 menyatakan bahwa telah terjadi kenaikan nilai/harga dari Obyek Sengketa I sebesar 600% (enam ratus persen), di mana menurut Tergugat I dan Tergugat II harga sesungguhnya yang dibayarkan kepada para penjual (pemilik-pemilik tanah sebelumnya) atas Obyek Sengketa I adalah sebesar Rp 4.184.075.000 (empat milyar seratus delapan puluh empat juta tujuh puluh lima ribu Rupiah) dan harga keseluruhan Obyek Sengketa I saat ini telah mencapai sebesar Rp 21.360.000.000 (dua puluh satu milyar tiga ratus enam puluh juta Rupiah), sehingga berdasarkan perhitungan tersebut terdapat keuntungan yang diperoleh sebesar Rp 17.175.925.000 (tujuh belas milyar seratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus dua puluh lima ribu Rupiah). Akan tetapi, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyerahkan Obyek Sengketa I kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat; maka Penggugat telah mengalami kerugian berupa kehilangan keuntungan atas kenaikan nilai/harga dari Obyek Sengketa I sebesar Rp 17.175.925.000 (tujuh belas milyar seratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus dua puluh lima ribu Rupiah). Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi berupa kehilangan keuntungan atas kenaikan nilai/harga dari Obyek Sengketa I sebesar Rp 17.175.925.000 (tujuh belas milyar seratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus dua puluh lima ribu Rupiah) kepada Penggugat ditambah denda keterlambatan sebesar 24% (dua puluh empat persen) per tahun terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2011 hingga pembayaran lunas;

44. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat juga telah mengalami kerugian immateriil yang sangat besar akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, yang akan diuraikan sebagai berikut:

- Perputaran uang modal Penggugat menjadi macet dan usaha terganggu akibat modal menjadi menciut karena adanya penggunaan uang yang tidak sesuai dan tidak jelas yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;



- Penggugat kehilangan kesempatan usahanya karena penyerahan Obyek Sengketa I serta Obyek Sengketa II tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atau kepada Turut Tergugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, padahal keberlangsungan perusahaan sangat bergantung pada Proyek Kubu yang dibangun di atas Obyek Sengketa I tersebut;
- Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan serta menyelenggarakan usaha dengan lancar, wajar dan tenang yang disebabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk segera menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II tersebut kepada Penggugat atau kepada Turut Tergugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat.

45. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sangat beralasan kiranya tuntutan Penggugat untuk menuntut Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi immateriil yang diperkirakan sebesar US\$ 1.000.000 (satu juta Dollar Amerika Serikat) secara tanggung renteng yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, ditambah denda sebesar 6% per tahun atas keterlambatan pembayaran terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga pembayaran lunas;

Permohonan Sita Jaminan

46. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat, serta didukung oleh bukti-bukti sah yang menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara terdapat sangka yang beralasan Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menjauhkan harta kekayaan dari Penggugat, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Amlapura untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut:

- a. Barang tidak bergerak berupa tanah atas nama Tergugat II yang dibeli menggunakan uang Penggugat yang totalnya adalah 35.610 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi) (setara dengan 356,1 Are), yaitu:
- i. Tanah SHM No. 1517/ Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ii. Tanah SHM No. 652/Desa Tulamben seluas 2.400 m² (24 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - iii. Tanah SHM No. 1551/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - iv. Tanah SHM No. 1735/Desa Kubu seluas 1.470 m² (14,7 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - v. Tanah SHM No. 206/Desa Tulamben seluas 1.100 m² (11 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);



- vi. Tanah SHM No. 205/Desa Tulamben seluas 4.460 m² (44,6 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - vii. Tanah SHM No. 208/Desa Tulamben seluas 3.300 m² (33 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - viii. Tanah SHM No. 306/Desa Tulamben seluas 5.000 m² (50 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ix. Tanah SHM No. 1552/Desa Tulamben seluas 3.930 m² (39,3 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - x. Tanah SHM No. 1603/Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xi. Tanah SHM No. 651/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xii. Tanah SHM No. 408/Desa Tulamben seluas 4.750 m² (47,5 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II).
- b. Barang tidak bergerak yaitu Tanah dan Bangunan berupa Hotel **"Dancing Dragon"** yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, yang dibeli menggunakan uang Penggugat berikut kelengkapannya;
- c. Barang bergerak yaitu perlengkapan sanitasi dan dapur yang dibeli menggunakan uang Penggugat, antara lain:
- i. 4 (unit) VISION UNDER 2X540X480X230
 - ii. 4 (unit) NUVOLA S-LEVER MIX W/PULL-O
 - iii. 8 (unit) ANGLE VALVE 1/2" W/O NUTS
 - iv. 4 (unit) 90 CM OVEN
 - v. 8 (unit) 60 CM INTEGRATED FRIDGE
 - vi. 4 (unit) DE DIETRICH COMB MICROWAVE
 - vii. 4 (unit) TELESCOPIC HOOD 90 CM, 1000 M
 - viii. 4 (unit) BRAND HOB
 - ix. 4 (unit) WINE CELLAR
 - x. 8 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
 - xi. 8 (unit) RAIN SHOWER ARM
 - xii. 8 (unit) CAXTON UNDER COUNTER LAV 19
 - xiii. 8 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
 - xiv. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
 - xv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
 - xvi. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
 - xvii. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
 - xviii. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
 - xix. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
 - xx. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
 - xxi. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
 - xxii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
 - xxiii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
 - xxiv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
 - xxv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
 - xxvi. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
 - xxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
 - xxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
 - xxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
 - xxx. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
 - xxxi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
 - xxxii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
 - xxxiii. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
 - xxxiv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
 - xxxv. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
 - xxxvi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
 - xxxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M



- xxxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xl. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xli. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xlii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xliii. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xliv. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xlv. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xlvi. 1(unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xlvi. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xlviii. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xlix. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- l. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- li. 1(unit) TAO OVAL BASIN 75
- lii. 1(unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- liii. 1(unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- liv. 1(unit) RAIN SHOWER ARM
- lv. 1(unit) PRESQUILE WALL HUG
- lvi. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lvii. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lviii. 1(unit) RAPID SL, WC 1.13M
- lix. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lx. 2 (unit) TIMPANI SS LAVATORY
- lxi. 2 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- lxii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- lxiii. 1(unit) RAIN SHOWER ARM
- lxiv. 1(unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxv. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxvi. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxvii. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxviii. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lxix. 1(unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxx. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxxi. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxxii. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxxiii. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lxxiv. 1(unit) TAO OVAL BASIN 75
- lxxv. 1(unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)

d. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Daksina Nomor 5, Batubelig Kerobokan Kelod Kuta, Badung, 80361 atas nama Lisa Liliana.

Penggugat juga mencadangkan haknya untuk meminta sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II lainnya.

Tuntutan Putusan Provisi

- 47. Bahw a dikhaw atirkan selama perkara ini diperiksa di pengadilan, Tergugat I dan Tergugat II tetap melaksanakan niatnya mengakibatkan kerugian Peggugat semakin besar, maka Peggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan atau tindakan apapun di atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;
- 48. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan oleh Peggugat adalah bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan otentik, maka Peggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amlapura agar putusan pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu



(*uitvoerbaar bij voorraad verklaard*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

49. Bahwa dengan terbuhtinya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat, maka sudah sepatutnya menurut hukum bila Pengadilan Negeri Amlapura untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Tentang Turut Tergugat

50. Bahwa Turut Tergugat dimasukkan dalam gugatan ini sebagai turut tergugat adalah agar Turut Tergugat terikat serta tunduk dan patuh pada putusan pengadilan dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Amlapura menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat secara keseluruhan;
2. Menetapkan dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan atau tindakan apapun di atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perjanjian yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perjanjian yang sah;
3. Menyatakan hukum bahwa uang yang dipakai oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk pembelian atas Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III adalah sah berasal dari Penggugat;
4. Menyatakan hukum Penggugat mempunyai hak atas Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III, serta Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban secara tanggung renteng untuk menyerahkan obyek-obyek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
5. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat;



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen perijinannya serta Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, berupa;

a) Obyek Sengketa I yang totalnya adalah 35.610 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi) (setara dengan 356,1 Are) beserta dokumen-dokumen perijinannya berupa:

- i. Tanah SHM No. 1517/ Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- ii. Tanah SHM No. 652/Desa Tulamben seluas 2.400 m² (24 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- iii. Tanah SHM No. 1551/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- iv. Tanah SHM No. 1735/Desa Kubu seluas 1.470 m² (14,7 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- v. Tanah SHM No. 206/Desa Tulamben seluas 1.100 m² (11 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- vi. Tanah SHM No. 205/Desa Tulamben seluas 4.460 m² (44,6 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- vii. Tanah SHM No. 208/Desa Tulamben seluas 3.300 m² (33 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- viii. Tanah SHM No. 306/Desa Tulamben seluas 5.000 m² (50 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- ix. Tanah SHM No. 1552/Desa Tulamben seluas 3.930 m² (39,3 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- x. Tanah SHM No. 1603/Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- xi. Tanah SHM No. 651/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- xii. Tanah SHM No. 408/Desa Tulamben seluas 4.750 m² (47,5 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- xiii. Surat Informasi Tata Ruang (*Advice Planning*), Nomor: 595.1/620/Fisik/Bppeda/2007, tanggal 31 Oktober 2007, dari Kepala Bappeda Kab Karangasem;
- xiv. Surat Persetujuan Penanaman Modal, Nomor: 04/VPMDN/DKPM/2008, tanggal 28 Februari 2008, dari Bupati Karangasem;
- xv. Rekomendasi Pemanfaatan Lahan untuk Pembangunan Akomodasi Pariwisata di Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem, Nomor: 903/2912/488/Bappeda, tanggal 22 September 2008, dari Bupati Karangasem;
- xvi. Surat Izin Bupati Karangasem tentang Izin Lokasi, Nomor: 01 Tahun 2009, tanggal 16 Februari 2009, dari Bupati Karangasem;
- xvii. Rekomendasi tentang Permohonan Ijin Usaha Pembangunan Villa di Banjar Dinas Behulu Kangin, Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Nomor: 620/4142/Pel.Umum, tanggal 28 September 2007, dari Cmat Kubu;
- xviii. Surat Persetujuan Desa Pekraman, Nomor: 38/DPB/2008, tanggal 23 Desember 2008, dari Bendesa Pekraman Behulu Kangin;



- xix. Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga Sebelah Menyebelah/Penyanding, tanpa nomor dan tanggal, disahkan Kepala Dusun Behulu Kangin, Kepala Desa Tulamben, Camat Kubu;
- xx. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Lisa Liliana, Nomor: 68 Tahun 2010, tanggal 5 Oktober 2010, dari Kepala Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu;

b) Obyek Sengketa II yaitu Tanah dan Bangunan yang dikenal dengan nama Hotel **"Dancing Dragon"** yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, beserta dokumen-dokumen perijinannya; dan

c) Obyek Sengketa III, yaitu perlengkapan sanitasi dan dapur untuk Obyek Sengketa I, antara lain;

- i. 4 (unit) VISION UNDER 2X540X480X230
- ii. 4 (unit) NUVOLA S-LEVER MIX W/PULL-O
- iii. 8 (unit) ANGLE VALVE 1/2" W/O NUTS
- iv. 4 (unit) 90 CM OVEN
- v. 8 (unit) 60 CM INTEGRATED FRIDGE
- vi. 4 (unit) DE DIETRICH COMB MICROWAVE
- vii. 4 (unit) TELESCOPIC HOOD 90 CM, 1000 M
- viii. 4 (unit) BRAND HOB
- ix. 4 (unit) WINE CELLAR
- x. 8 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xi. 8 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xii. 8 (unit) CAXTON UNDER COUNTER LAV 19
- xiii. 8 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xiv. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xvi. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xvii. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xviii. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xix. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xx. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxi. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxiii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxiv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxvi. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxx. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxxi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xxxii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxxiii. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxxiv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxxv. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxxvi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xxxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xl. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xli. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xlii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xliii. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xliv. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xlv. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xlvi. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG



- xlvii. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xlviii. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xliv. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- i. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- ii. 1(unit) TAO OVAL BASIN 75
- iii. 1(unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- liii. 1(unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- liv. 1(unit) RAIN SHOWER ARM
- lv. 1(unit) PRESQUILE WALL HUG
- lvi. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lvii. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lviii. 1(unit) RAPID SL, WC 1.13M
- lix. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lx. 2 (unit) TIMPANI SS LAVATORY
- lxi. 2 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- lxii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- lxiii. 1(unit) RAIN SHOWER ARM
- lxiv. 1(unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxv. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxvi. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxvii. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxviii. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lxix. 1(unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxx. 1(unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxxi. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxxii. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxxiii. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lxxiv. 1(unit) TAO OVAL BASIN 75
- lxxv. 1(unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)]

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melakukan tindakan-tindakan lainnya yang diperlukan sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengalihkan dan menyerahkan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar US\$ 3.143.647,06 (tiga juta seratus empat puluh tiga ribu enam ratus empat puluh tujuh Dollar Amerika Serikat enam sen) dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang sesungguhnya dan wajar untuk pembelian-pembelian Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II, dan Obyek Sengketa III serta pengeluaran-pengeluaran lainnya yang telah disetujui oleh Penggugat atau yang dapat dibuktikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehubungan dengan pembelian-pembelian Obyek-obyek Sengketa tersebut, dan ditambah denda keterlambatan sebesar 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2011 hingga pembayaran lunas;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa kehilangan keuntungan atas kenaikan nilai/harga dari Obyek Sengketa I sebesar Rp 17.175.925.000 (tujuh belas milyar seratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus dua puluh lima ribu Rupiah) kepada Penggugat dan ditambah denda keterlambatan sebesar 24% (dua puluh empat persen) per tahun terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2011 hingga pembayaran lunas;



10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar US\$ 1.000.000 (satu juta Dollar Amerika Serikat) yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ditambah dengan bunga keterlambatan sebesar 6% (enam persen) per tahun dihitung sejak tanggal gugatan ini terdaftar di Pengadilan Negeri Amlapura sampai dengan tanggal pelunasan;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar USD 50.000 (lima puluh ribu Dolar Amerika Serikat) per hari untuk setiap keterlambatan menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat, efektif sejak putusan pengadilan dibacakan sampai putusan dilaksanakan;
12. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan Pengadilan atas Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II dan Obyek Sengketa III dan harta kekayaan berupa barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan berharga;
13. Menghukum Turut Tergugat (PT South Seas) untuk tunduk dan patuh pada putusan pengadilan dalam perkara *a quo*;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir Para Kuasanya tersebut diatas, Tergugat I dan II hadir kuasanya HARATUA SILITONGA, SH. Pengacara/Advokat dari Kantor Advokat Hukum Robert Khuana & Rekan, beralamat di Jln.Hayam Wuruk No. 206 C, Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus sama-sama tertanggal 23 April 2013 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dibawah register No.50/LEG.SK./2013/PN.AP dan 51/LEG.SK./2013/PN. AP, sama-sama pada tanggal 29 April 2013, sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya I NENGAIH JIMAT, SH. Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Biro Bantuan Hukum Indonesia Bali beralamat di Jln. Jayagiri Utara No. 30, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Mei 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura dibawah register Nomor: 56/LEG.SK./2013/PN.AP.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yakobus Manu, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan mengenai gugatannya sesuai dengan surat perubahan atau perbaikan gugatan mengenai cidera janji tertanggal 10 April 2013, atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban atas gugatan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

TERGUGAT I dan II.

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL

Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi/cidera janji kepada Penggugat oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III kepada Penggugat ataupun kepada Turut Tergugat (dalam hal ini PT South Seas) selaku pihak yang ditunjuk yang Penggugat. Namun demikian, Penggugat tidak menguraikan secara rinci mengenai jenis perjanjian, bentuk dan tanggal perjanjian berikut apa prestasi dan batas waktu dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pemenuhan prestasi, termasuk pula Penggugat tidak menguraikan apakah Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III secara keseluruhan menjadi satu kesatuan sebagai objek dari perjanjian yang dijadikan dasar sengketa sehingga saling berkaitan satu dengan yang lain ataukah masing-masing Objek Sengketa diatur dalam perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri sehingga terpisah satu dengan yang lain.

Bahwa jika dilihat dari uraian Penggugat dalam gugatannya, khususnya pada angka (8) s.d (14) Penggugat mendalilkan sesuai dengan perjanjian Tergugat I akan menyerahkan Objek Sengketa I kepada perusahaan penanaman modal asing (yang kemudian bernama PT Mighty Stallion Amed Indonesia) setelah PMA dimaksud didirikan dan disahkan, namun pada kenyataannya Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan Objek Sengketa I.

Lebih lanjut, dalam surat gugatan pada angka (15) s.d (18), Penggugat mendalilkan Tergugat II melalui Tergugat I mengadakan pembicaraan dengan Penggugat untuk membeli Objek Sengketa II namun kemudian Objek Sengketa II diatasnamakan Tergugat II dan sampai saat ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak menyerahkan Objek Sengketa II ke PT Mighty Stallion Amed Indonesia.

Bahwa mengenai Objek Sengketa III, dalam posita gugatannya pada angka (25) s.d angka (27) Penggugat mendalilkan jika Penggugat telah mengirim uang kepada Tergugat I dan Tergugat II, uang mana digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membeli Objek Sengketa III namun Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberikan



pertanggungjawaban kepada Penggugat berikut Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Objek Sengketa III kepada Penggugat.

Ketiga dalil Penggugat tersebut di atas menguraikan bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Objek Sengketa I adalah berdiri sendiri dan oleh karenanya terpisah dengan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas Objek Sengketa II diatur dalam perjanjian yang berbeda. Begitu pula hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Objek Sengketa III yang berdiri sendiri dan oleh karenanya terpisah masing-masing dengan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II. Dengan demikian Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II yang mencampurkan 3 (tiga) perjanjian yang masing-masing berbeda, terpisah dan berdiri sendiri-sendiri.

Bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitumnya pada bagian Dalam Pokok Perkara angka (4) "Menyatakan hukum Penggugat mempunyai hak atas Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III serta Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban secara tanggung renteng untuk menyerahkan objek-objek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;". Bahwa petitum yang diminta oleh Penggugat adalah petitum yang tidak jelas, karena tidak menjelaskan **hak** apa yang dituntut oleh Penggugat, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, penyewa atau pemegang jaminan sehingga gugatan Penggugat tidak jelas (vide Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975).

Bahwa selain petitum yang tidak jelas sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat dalam surat gugatannya juga meminta petitum-petitum yang saling bertentangan satu dengan yang lain sebagaimana uraian di bawah ini:

- Petitum (6): "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beserta dokumen perijinannya serta Objek Sengketa III kepada Turut Tergugat ..."
- Petitum (10): "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa kehilangan keuntungan atas kenaikan nilai dari Objek Sengketa I sebesar Rp 17.175.925.000,00 kepada Penggugat ditambah denda keterlambatan sebesar 24% per tahun terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2011 hingga pembayaran lunas.

Bahwa petitum Penggugat dalam angka (6) adalah petitum yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi prestasi, yaitu menyerahkan Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III kepada Turut Tergugat untuk dan atas nama kepentingan Penggugat. Namun di sisi lain, Penggugat juga mengajukan petitum lain pada angka (10) yang meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan, petitum mana sangat keliru karena Penggugat telah meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pemenuhan prestasi, yaitu menyerahkan Objek Sengketa I kepada Turut Tergugat sehingga sangat tidak wajar dan bertentangan jika Penggugat juga meminta ganti kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II mengingat penggantian kerugian



dimungkinkan jika objek yang disengketakan sudah tidak ada lagi atau jika Penggugat meminta penggantian kerugian maka Penggugat tidak dapat lagi meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pemenuhan prestasi berupa penyerahan Objek Sengketa I.

Dengan demikian oleh karena Penggugat mencampuradukkan 3 (tiga) perjanjian yang masing-masing terpisah dan berdiri sendiri, Penggugat mengajukan petitum yang tidak jelas dan saling bertentangan sehingga gugatan Penggugat *obscur libel* (kabur/tidak jelas) maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I dan Tergugat II uraikan pada eksepsi di atas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat kecuali yang secara nyata dan tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II.
3. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 2 angka (2) dan (3) yang menyatakan Penggugat ingin berinvestasi sendiri di Bali dan oleh karenanya menunjuk Tergugat I sebagai negosiator adalah dalil yang keliru dan menyesatkan, karena fakta yang sebenarnya adalah pada tahun 2007, Penggugat melakukan kerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan investasi property di Bali dimana Tergugat I dan Tergugat II bekerja untuk mencari lokasi yang tepat dan strategis, investasi mana kemudian dimulai dengan membeli beberapa bidang tanah yang dilakukan secara bertahap sejak 2008 sampai dengan 2009, yang untuk kepentingan administrasi pencatatan tanah di atasnamakan Tergugat II mengingat baik Penggugat dan Tergugat I adalah orang berkewarganegaraan asing yang oleh peraturan di bidang pertanahan yang sekarang berlaku tidak diperkenankan untuk memegang hak milik atas tanah.
4. Bahwa adapun tanah-tanah yang dibeli dalam rangka kerjasama Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:
 - a. Tanah seluas 2.600 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1517/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
 - b. Tanah seluas 2.400 M2, Sertifikat Hak Milik No. 652/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
 - c. Tanah seluas 2.000 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1551/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
 - d. Tanah seluas 1.470 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1735/Desa Kubu, terletak di Desa Kubu, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
 - e. Tanah seluas 1.100 M2, Sertifikat Hak Milik No. 206/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;



- f. Tanah seluas 4.460 M2, Sertifikat Hak Milik No. 205/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- g. Tanah seluas 3.300 M2, Sertifikat Hak Milik No. 208/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- h. Tanah seluas 5.000 M2, Sertifikat Hak Milik No. 306/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- i. Tanah seluas 3.930 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1552/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- j. Tanah seluas 2.600 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1603/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- k. Tanah seluas 2.000 M2, Sertifikat Hak Milik No. 651/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- l. Tanah seluas 4.750 M2, Sertifikat Hak Milik No. 408/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali.
- Seluruhnya atas nama Tergugat II (Lisa Liliana), yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I.
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada halaman 3 angka (4) yang menyatakan Penggugat telah mengirim uang sebesar USD 3.143.647,06 (tiga juta seratus empat puluh tiga ribu enam ratus empat puluh tujuh enam sen Dollar Amerika Serikat) karena faktanya dan diakui sendiri oleh Penggugat bahwa Penggugat mentransfer sebesar USD 586.029 ke rekening Bank HSBC atas nama Kingston KE (tabel halaman 4 angka 11), yang sesungguhnya terjadi adalah sambil menunggu proses berdirinya perusahaan, Penggugat mengirim sejumlah uang kepada Tergugat I dan atas persetujuan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II menggunakan uang tersebut untuk membayar harga pembelian tanah, mengurus perijinan, membeli peralatan-peralatan dan atau perlengkapan-perengkapan, membayar pekerja dan pengeluaran lain atas persetujuan Penggugat berikut mengutus beberapa karyawannya sebagai pimpinan proyek untuk mendirikan sebuah bangunan dalam rangka mewujudkan kerjasama investasi.
6. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 5 angka (6) dan (7) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melaporkan penggunaan uang yang dikirim kepada Penggugat dan juga Tergugat I dan Tergugat II telah menerima honorarium dan fee dari Penggugat adalah dalil yang keliru, mengingat Tergugat I dan Tergugat II senantiasa meminta persetujuan pada Penggugat sebelum menggunakan uang dimaksud dan juga secara berkala telah melaporkan penggunaan uang kepada Penggugat berikut mengirim salinan kuitansi-kuitansi atas penggunaan uang dimaksud. Sedangkan mengenai honorarium dan fee yang didalilkan oleh Penggugat, yang sebenarnya terjadi adalah Penggugat menunjuk Tergugat I sebagai salah satu karyawannya dalam pengerjaan proyek pembangunan hotel di Objek Sengketa I yang salah satu tugasnya adalah melakukan pembayaran terhadap segala pengeluaran yang diperlukan sehingga Penggugat memberikan



upah atau gaji atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam pengerjaan proyek tersebut.

7. Bahwa penggunaan nama Tergugat II dalam sertifikat atas Objek Sengketa I dilakukan berdasarkan persetujuan dari Penggugat mengingat pada saat itu perusahaan sebagai badan usaha yang akan mengelola Objek Sengketa I belum didirikan dan juga sebagai salah satu bentuk kerjasama investasi, Tergugat II mendapatkan imbalan atas penggunaan namanya, yaitu Penggugat menjanjikan untuk memberikan 13,33 % saham dari sebuah perusahaan yang akan didirikan dalam rangka mengelola dan atau menjalankan proyek atas Objek Sengketa I kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II nantinya berhak untuk mendapatkan dan menikmati keuntungan dari investasi sebesar 13,33 % dari seluruh keuntungan yang didapatkan.
8. Bahwa pada tahun 2010, didirikan sebuah perusahaan penanaman modal asing yang bernama PT Mighty Stallion Amed Indonesia dengan akta No. 38 tanggal 18 Mei 2010 dibuat di hadapan Sastriany Josoprawiro, SH, Notaris di Jakarta, yang nantinya akan mengelola, menjalankan proyek dan juga mendapatkan keuntungan di atas Objek Sengketa I dalam rangka pelaksanaan investasi kerjasama antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dengan struktur organisasi sebagai berikut:

Pemegang Saham : Mighty Stallion Holding Limited sebesar USD 1.300.000
Tergugat II sebesar USD 200.000

Direksi : Tergugat II

Dewan Komisaris: Tergugat I

9. Bahwa dalam perkembangannya, proyek pembangunan hotel yang dikerjakan pada Objek Sengketa I tidak kunjung selesai oleh karena sikap Penggugat yang selalu mengubah design arsitekturnya, sehingga setiap pondasi bangunan yang telah selesai dikerjakan kemudian harus dibongkar lagi untuk disesuaikan dengan keinginan Penggugat, perubahan mana dilakukan secara terus menerus sehingga menghabiskan waktu dan biaya yang sangat besar mengingat Penggugat melalui Tergugat I dan Tergugat II telah membeli perlengkapan dapur dan sanitasi dalam jumlah besar, disamping itu Penggugat juga terus mengganti arsitek dan pimpinan proyek bahkan pada akhirnya memberhentikan Tergugat I dari pekerjaannya di proyek pembangunan hotel sehingga hotel yang direncanakan tidak pernah selesai.
10. Bahwa kemudian Penggugat secara tidak langsung menyalahkan Tergugat I sebagai penyebab tidak selesainya pembangunan hotel, padahal pada kenyataannya pembangunan hotel tidak pernah selesai akibat sikap Penggugat yang terus menerus mengubah design arsitekturnya dan selanjutnya Penggugat meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Objek Sengketa I kepada Penggugat.
11. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka (13) dan (14) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II menunda-nunda untuk mengalihkan Objek Sengketa I tanpa alasan yang jelas, karena pada dasarnya Tergugat I dan Tergugat II tidak



berkeberatan untuk mengalihkan Objek Sengketa I kepada Penggugat atau pihak yang ditunjuk oleh Penggugat namun Tergugat I dan Tergugat II berpegang pada rencana investasi yang disepakati pada awalnya dimana Tergugat II berhak atas imbalan sebesar 13,33% dari keuntungan yang akan didapatkan, dimana jika Penggugat ingin membatalkan rencana investasi yang telah disepakati, Penggugat seharusnya memberikan imbalan atau kompensasi sebagaimana kesepakatan awal kepada Tergugat II sebesar 13,33% dari kenaikan harga tanah Objek Sengketa I.

12. Bahwa selain Objek Sengketa I di atas, pada bulan Juni 2011 dengan menggunakan uang yang dikirim oleh Penggugat dibeli pula sebuah Hotel Dancing Dragon yang berdiri di atas 3 (tiga) bidang tanah, yaitu:

- a. Tanah seluas 2.160 M², Sertifikat Hak Milik No. 1107/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- b. Tanah seluas 1.650 M², Sertifikat Hak Milik No. 669/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- c. Tanah seluas 4.200 M², Sertifikat Hak Milik No. 800/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;

Yang berdasarkan persetujuan Penggugat di atas dinamakan Tergugat II (Lisa Liliana), yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II.

13. Bahwa dalil Penggugat pada angka (18) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati janjinya dengan menyerahkan Objek Sengketa II kepada Penggugat adalah dalil yang menyesatkan, karena pada awalnya Objek Sengketa II dibeli untuk kemudian diusahakan, namun sama halnya dengan Objek Sengketa I, beberapa bulan setelah membeli Objek Sengketa II, Penggugat kembali berubah pikiran dan menginstruksikan Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual Objek Sengketa II dan Penggugat menjanjikan akan memberikan Tergugat I komisi sebesar 20 % dari keuntungan penjualan Objek Sengketa II, instruksi mana telah menimbulkan hak dan kewajiban baik kepada Penggugat dan Tergugat I sehingga menimbulkan perikatan di antara keduanya sehingga Tergugat I akan sangat dirugikan jika dipaksa untuk menyerahkan Objek Sengketa II kepada Penggugat tanpa imbalan apapun padahal sudah diperjanjikan sebelumnya atau jika Penggugat memaksakan kehendaknya agar Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan Objek Sengketa II maka sudah sepatutnya jika Penggugat memberikan Tergugat I komisi sebesar 20% dari selisih kenaikan harga pasar pada Objek Sengketa II.

14. Bahwa dalil Penggugat pada angka (20) s.d angka (24) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menyerahkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beserta dokumen-dokumennya kepada Penggugat dan malahan tanpa alasan yang sah meminta pembagian keuntungan dari Penggugat adalah dalil yang tidak benar mengingat sebagaimana telah dijelaskan di atas, hubungan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah kerjasama investasi property di Bali dan sekalipun Penggugat sebagai pemilik modal namun penggunaan nama Tergugat II harus dianggap sebagai bentuk investasi mengingat Tergugat II



menyetujui namanya digunakan sebagai pemilik di sertifikat tanah dengan pertimbangan Penggugat memberikan Tergugat II saham sebesar 13,33 % di PT Mighty Stallion Amed Indonesia sehingga nantinya Tergugat II akan memperoleh keuntungan dari itu dan juga Tergugat I telah dijanjikan komisi sebesar 20 % dari keuntungan penjualan Objek Sengketa II oleh Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Penggugat memberikan apa yang menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diperjanjikan apabila Penggugat ingin mendapatkan kembali Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

15. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka (25) dan (26) mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II menggunakan uang Penggugat untuk membeli Objek Sengketa III namun tidak pernah memberikan pertanggungjawaban kepada Penggugat mengenai jumlah uang dan bukti-bukti pembelannya adalah dalil yang tidak benar mengingat Objek Sengketa III dibeli dengan instruksi dan atau persetujuan dari Penggugat sehingga secara tidak langsung Penggugat sudah mengetahui berapa jumlah barang yang dibeli, merek barang berikut harganya serta Tergugat I dan Tergugat II secara berkala mengirimkan laporan keuangan kepada Penggugat mengenai jumlah uang yang digunakan berikut mengirimkan bukti-bukti pembayaran. Bahkan dalil Penggugat pada angka (25) dan (26) patut dipertanyakan karena apabila memang benar Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mempertanggungjawabkan penggunaan uang berikut melampirkan bukti-bukti pembelian, bagaimana bisa Penggugat mengetahui secara detail jenis, merek dan jumlah barang yang dibeli.
16. Bahwa dalam surat gugatannya pada angka (27) Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah lalai untuk memenuhi janjinya untuk menyerahkan Objek Sengketa III kepada Penggugat, dalil mana sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang ada. Objek Sengketa III yang terdiri dari barang-barang perlengkapan dapur dan sanitasi dibeli berdasarkan instruksi dan atau persetujuan dari Penggugat untuk kepentingan proyek pembangunan hotel pada Objek Sengketa I, yang rencananya akan dipasang dalam tahap penyelesaian (finishing), namun oleh karena Penggugat yang secara terus menerus mengganti design arsitektur sehingga proyek tersebut tidak pernah selesai dan akhirnya dihentikan oleh Penggugat sedangkan Objek Sengketa III telah dibeli dan dikirim oleh pihak supplier, maka Tergugat I dan Tergugat dengan itikad baik telah menyimpan Objek Sengketa III dalam sebuah gudang yang disewa dengan menggunakan uang pribadi Tergugat I dan Tergugat II agar Objek Sengketa III tidak rusak sambil menunggu Penggugat untuk datang dan mengambil Objek Sengketa III dengan syarat mengganti uang Tergugat I dan Tergugat II yang telah dikeluarkan untuk membayar sewa gudang.
17. Bahwa kemudian Penggugat dalam surat gugatannya pada angka (28) s.d (35) dimana Penggugat menguraikan beberapa ketentuan dalam perundang-undangan di Indonesia dan kemudian mengaitkan dengan fakta-fakta versi Penggugat dan membuat kesimpulan jika hubungan surat menyurat melalui surat elektronik antara



Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kesepakatan namun ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam menjalankan kewajibannya adalah dalil yang menyesatkan, oleh karena sebagaimana telah diuraikan di atas Penggugat telah menjanjikan sesuatu kepada Tergugat I dan Tergugat II, janji mana merupakan melahirkan suatu perikatan dimana di dalamnya baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II mempunyai hak dan kewajiban masing-masing sehingga apabila Penggugat ingin Tergugat I dan Tergugat II menjalankan kewajibannya maka sudah sepatutnya Penggugat memberikan apa yang menjadi hak Tergugat I dan Tergugat yang telah Penggugat janjikan sendiri sebelumnya. Dengan demikian apa yang Penggugat dalilkan pada angka (36) dan (37) yang meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III berikut menghukum uang paksa secara tanggung renteng sebesar USD 50,000 per hari keterlambatan adalah tidak patut dan justru akan melanggar hak Tergugat I dan Tergugat II.

18. Bahwa dalil Penggugat pada angka (38) s.d angka (43) yang mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II dan meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa perkara ini agar memutus Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar USD 3.143.647,06 setelah dikurangi pengeluaran-pengeluaran untuk membeli Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III berikut denda sebesar 6% per tahun atas keterlambatan pembayaran terhitung sejak tanggal 23 Agustus 2011 adalah dalil yang keliru mengingat Tergugat I dan Tergugat II menggunakan uang tersebut atas instruksi dan atau persetujuan Penggugat dan juga tidak ada batas waktu dari Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan sisa uang sehingga dalil Penggugat yang menetapkan tanggal 23 Agustus 2011 sebagai batas waktu pengembalian uang adalah tidak sah dan sepatutnya ditolak, justru Tergugat I dan Tergugat II yang mengeluarkan uang pribadinya untuk menyewa sebuah gudang sebagai tempat penyimpanan Objek Sengketa III karena Penggugat tidak pernah meminta dan mengambilnya kembali dari Tergugat I dan Tergugat II.
19. Bahwa dalil Penggugat pada angka (43) yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah memberitahukan Penggugat bahwa terhadap harga Objek Sengketa I terjadi kenaikan harga sampai dengan 600% sehingga keuntungan yang diperoleh adalah sebesar Rp 17.175.925.000,00 dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan Objek Sengketa I kepada Penggugat maka Penggugat kehilangan keuntungan sebesar Rp 17.175.925.000,00 adalah dalil yang menyesatkan akibat pemahaman yang tidak dilakukan secara komprehensif terhadap keseluruhan permasalahan. Bahwa untuk diingat, Objek Sengketa I sampai dengan saat ini tidaklah beralih kepemilikannya dari Tergugat II kepada pihak ketiga, dan keuntungan nyata baru akan timbul apabila Objek



Sengketa I telah dijual atau dialihkan kepemilikannya dengan cara apapun kepada pihak lain dan nilai peralihannya lebih tinggi daripada nilai pembelian sebelumnya. Kenaikan harga nilai Objek Sengketa I yang diinformasikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat hanyalah sebagai gambaran bahwa apabila Penggugat memaksakan agar Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Objek Sengketa I, maka sudah sepatutnya Penggugat memberikan imbalan yang setimpal sejalan dengan kenaikan nilai harga Objek Sengketa I yang mencapai 600% dari nilai pembelian sebelumnya.

20. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar USD 1.000.000,00 (satu juta Dollar Amerika Serikat) akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sehingga sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengganti kerugian immaterial dimaksud berikut denda sebesar 6% per tahun adalah dalil yang tidak berdasar, mengingat tidak hanya Penggugat saja yang mengalami kerugian melainkan Tergugat I dan Tergugat II juga mengalami kerugian immaterial yang tidak sedikit akibat perbuatan Penggugat yang secara sepihak memutuskan kerjasama yang disepakati sehingga menimbulkan masalah hukum di antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang pada akhirnya mengakibatkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjalankan usahanya dengan tenang dan nyaman bahkan mendapatkan intimidasi baik secara langsung dan atau tidak langsung dari Penggugat dan atau perw akilan Penggugat.

21. Bahwa oleh karena dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan juga permasalahan ini diakibatkan oleh Penggugat sendiri yang melanggar janjinya dengan menghentikan kerjasama investasi yang telah disepakati, maka sudah sepatutnya seluruh dalil Penggugat ditolak berikut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak segala permohonan sita jaminan dan juga tuntutan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat karena tidak berdasar.

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa apa yang Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi uraikan pada bagian Dalam Konpensi menjadi satu kesatuan dengan uraian pada bagian Dalam Rekonpensi.
2. Bahwa pada tahun 2007 Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi membuat perjanjian dengan Tergugat Rekonpensi untuk melakukan investasi bersama di bidang property di Bali dimana Tergugat Rekonpensi menjanjikan kepada Penggugat II Rekonpensi keuntungan sebesar 13,33% dari seluruh aset investasi.
3. Bahwa investasi yang disepakati oleh Penggugat I Rekonpensi, Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi dimulai dengan membeli beberapa bidang tanah yang dilakukan secara bertahap sejak 2008 sampai dengan 2009, yang untuk kepentingan administrasi pencatatan tanah diatasnamakan Penggugat II



Rekonpensi mengingat baik Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi adalah orang berkewarganegaraan asing yang oleh peraturan di bidang pertanahan yang sekarang berlaku tidak diperkenankan untuk memegang hak milik atas tanah dan juga perusahaan yang akan menjalankan dan mengelola investasi belum didirikan.

4. Bahwa tanah-tanah yang dibeli dalam rangka realisasi kerjasama Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah sebagai berikut:

- a. Tanah seluas 2.600 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1517/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- b. Tanah seluas 2.400 M2, Sertifikat Hak Milik No. 652/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- c. Tanah seluas 2.000 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1551/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- d. Tanah seluas 1.470 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1735/Desa Kubu, terletak di Desa Kubu, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- e. Tanah seluas 1.100 M2, Sertifikat Hak Milik No. 206/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- f. Tanah seluas 4.460 M2, Sertifikat Hak Milik No. 205/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- g. Tanah seluas 3.300 M2, Sertifikat Hak Milik No. 208/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- h. Tanah seluas 5.000 M2, Sertifikat Hak Milik No. 306/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- i. Tanah seluas 3.930 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1552/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- j. Tanah seluas 2.600 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1603/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- k. Tanah seluas 2.000 M2, Sertifikat Hak Milik No. 651/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
- l. Tanah seluas 4.750 M2, Sertifikat Hak Milik No. 408/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali.

Seluruhnya atas nama Penggugat II Rekonpensi (Lisa Liliana), yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I Rekonpensi.

5. Bahwa setelah pembelian tanah dilakukan, untuk merealisasikan investasi yang telah disetujui bersama, Penggugat I Rekonpensi, Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sepakat untuk membangun sebuah hotel dan untuk itu masing-masing membagi tugas dimana Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi mengurus segala perijinan yang diperlukan sedangkan Tergugat II Rekonpensi mulai membuat gambar arsitektur hotel yang akan dibangun.
6. Bahwa untuk menegaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam investasi yang telah disetujui bersama dimaksud maka pada tahun 2010, didirikan sebuah



perusahaan penanaman modal asing yang bernama PT Mighty Stallion Amed Indonesia dengan akta No. 38 tanggal 18 Mei 2010 dibuat di hadapan Sastryany Josoprawiro, SH, Notaris di Jakarta, yang nantinya akan mengelola, menjalankan proyek dan juga mendapatkan keuntungan di atas Objek Sengketa I Rekonpensi dengan struktur organisasi sebagai berikut:

Pemegang Saham : Mighty Stallion Holding Limited sebesar USD 1.300.000
Penggugat II Rekonpensi sebesar USD 200.000

Direksi : Penggugat II Rekonpensi

Dewan Komisaris: Penggugat I Rekonpensi

7. Bahwa segera setelah segala perijinan yang diperlukan telah didapatkan, maka pembangunan proyek hotel dimulai dengan Tergugat Rekonpensi mengirim karyawannya yang khusus ditugaskan untuk melaksanakan pembangunan hotel sedangkan Penggugat I Rekonpensi diberikan tugas untuk melakukan segala pembayaran yang diperlukan.
8. Bahwa beberapa bulan proyek pembangunan dilakukan, Tergugat I Rekonpensi mulai menunjukkan perubahan sikap dengan secara terus menerus mengubah design arsitektur bahkan memecat arsitek yang ditugaskan sehingga pembangunan hotel semakin tidak jelas dan puncaknya adalah Tergugat I Rekonpensi secara sepihak memutuskan untuk menghentikan pembangunan hotel meskipun Penggugat I Rekonpensi dengan persetujuan Tergugat I Rekonpensi telah melakukan pembelian barang-barang material pembangunan dan juga barang-barang perlengkapan dapur dan sanitasi disertai tuntutan agar Penggugat II Rekonpensi menyerahkan Objek Sengketa I Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi tanpa memberikan imbalan apapun meskipun pada kesepakatan awal telah disetujui bersama jika Penggugat II Rekonpensi berhak atas keuntungan sebesar 13,33% dari nilai Objek Sengketa I Rekonpensi.
9. Bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang melanggar bahkan secara sepihak memutuskan perjanjian investasi yang telah disepakati, maka Penggugat II Rekonpensi secara ekonomis kehilangan keuntungan sebesar 13,33% dari nilai Objek Sengketa I Rekonpensi.
10. Bahwa selain Objek Sengketa I Rekonpensi di atas, pada bulan Juni 2011 dibeli pula sebuah Hotel Dancing Dragon yang berdiri di atas 3 (tiga) bidang tanah, yaitu:
 - a. Tanah seluas 2.160 M², Sertifikat Hak Milik No. 1107/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
 - b. Tanah seluas 1.650 M², Sertifikat Hak Milik No. 669/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;
 - c. Tanah seluas 4.200 M², Sertifikat Hak Milik No. 800/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali;Yang berdasarkan persetujuan Penggugat diatasnamakan Tergugat II (Lisa Liliana), yang untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II Rekonpensi.



11. Bahwa pada awalnya Objek Sengketa II Rekonpensi dibeli karena Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi mengetahui Objek Sengketa II Rekonpensi dijual dengan harga yang sangat menguntungkan dan mempunyai potensi yang besar untuk dikelola dan atau diusahakan dengan beberapa renovasi di beberapa tempat, namun beberapa bulan setelah membeli Objek Sengketa II Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi kembali berubah pikiran dan mengusulkan Penggugat I Rekonpensi untuk memasarkan Objek Sengketa II Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi menjanjikan akan memberikan Penggugat I Rekonpensi komisi sebesar 20 % dari keuntungan penjualan Objek Sengketa II Rekonpensi, usulan mana diterima oleh Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi karena sangat menguntungkan dari segi ekonomis sehingga hasilnya dapat dipakai untuk membiayai pembangunan hotel di Objek Sengketa I Rekonpensi dan pada waktu itu hubungan antara Para Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi masih harmonis.
12. Bahwa sesaat sejak Tergugat Rekonpensi secara sepihak memutuskan perjanjian investasi yang disepakati, hubungan antara Para Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi menjadi tidak harmonis dan hal ini berdampak pula pada hubungan antara Penggugat I Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi terkait dengan Objek Sengketa II Rekonpensi dimana Tergugat Rekonpensi meminta Para Penggugat Rekonpensi juga untuk menyerahkan Objek Sengketa II kepada Tergugat Rekonpensi tanpa imbalan apapun, meskipun sebelumnya diantara Penggugat I Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi ada perjanjian terpisah, yaitu Tergugat Rekonpensi menjanjikan untuk memberikan komisi kepada Penggugat II Rekonpensi, janji mana telah menimbulkan hak dan kewajiban baik kepada Penggugat I Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sehingga menimbulkan perikatan di antara keduanya. Oleh karena itu Penggugat I Rekonpensi sangat dirugikan dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang memaksa agar Penggugat II Rekonpensi menyerahkan Objek Sengketa II Rekonpensi karena perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut mengakibatkan Penggugat II Rekonpensi kehilangan keuntungan berupa komisi sebesar 20% dari selisih kenaikan harga pasar pada Objek Sengketa II Rekonpensi.
13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah menjanjikan untuk memberikan Penggugat II Rekonpensi saham sebesar 13,33 % di PT Mighty Stallion Amed Indonesia sehingga nantinya Penggugat II Rekonpensi akan memperoleh keuntungan dari itu dan juga Tergugat Rekonpensi telah menjanjikan Penggugat I Rekonpensi komisi sebesar 20 % dari keuntungan penjualan Objek Sengketa II, maka sudah sepatutnya jika hak Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi dilindungi karena pada prinsipnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.
14. Bahwa oleh karena Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi keberatan untuk menyerahkan Objek Sengketa I Rekonpensi dan Objek Sengketa II



Rekonpensi dengan alasan Tergugat Rekonpensi tidak bersedia memenuhi apa yang menjadi hak Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi, kemudian Tergugat Rekonpensi mulai melakukan tekanan dan atau perbuatan lain yang bertujuan untuk menekan bahkan mengintimidasi Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi sehingga Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi merasa tidak nyaman, aman dan tenang dalam menjalankan kegiatan bisnisnya sehingga mengalami kerugian immaterial dan oleh karenanya sangatlah patut dan berdasar apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk memberikan ganti kerugian immaterial kepada Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.
- Menyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel* sehingga tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum kesepakatan antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menjanjikan pemberian komisi kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar 20% dari keuntungan penjualan Objek Sengketa II Rekonpensi adalah sah dan mengikat para pihak;
3. Menyatakan hukum kesepakatan investasi antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menjanjikan kepada Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi untuk mendapatkan 13,33% dari seluruh nilai aset kerjasama investasi berupa Objek Sengketa I Rekonpensi dan Objek Sengketa II Rekonpensi adalah sah dan mengikat para pihak;
4. Menyatakan hukum Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi adalah sah sebagai pemilik Objek Sengketa I Rekonpensi dan Objek Sengketa II Rekonpensi dan oleh karenanya berhak untuk melakukan penjualan dan atau perbuatan lain untuk mengalihkan kepemilikan atas Objek Sengketa I Rekonpensi dan Objek Sengketa II Rekonpensi.
5. Menyatakan hukum Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi berhak atas komisi sebesar 20% dari keuntungan penjualan Objek Sengketa II Rekonpensi;



6. Menyatakan hukum Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi berhak atas uang sebesar 13,33% dari seluruh nilai penjualan Objek Sengketa I Rekonpensi dan Objek Sengketa II Rekonpensi.
7. Menyatakan hukum Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi mengalami kerugian immaterial masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang secara sepihak menghentikan kerjasama investasi.
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi masing-masing sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

TURUT TERGUGAT

Turut Tergugat mengajukan jawaban terhadap :

1. Tuan **STEPHEN CHARLES DIGGLE**, kebangsaan Inggris, pemegang Paspor nomor: 706136486, bertempat tinggal di 59 Club Street, Singapura 069434, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;
2. **MARK SAVAGE**, kebangsaan Inggris, pemegang Paspor Nomor 761256095, bertempat tinggal di Jalan Daksina Nomor 5, Batubelig Kerobokan Kelod Kuta, Badung, 80361, dan juga diketahui bertempat tinggal di Jalan Sunset No. 86B, Seminyak, Kuta, Badung, 80361, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
3. **LISA LILIANA**, kebangsaan Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Beluhu Kangin, Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem, NIK: 5107085407650001, dan juga diketahui bertempat tinggal di Jalan Daksina Nomor 5B, Lingkungan Batubelig, Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung, 80361, NIK: 5103065407650004; di Pertokoan Kuta Poleng B7, Jalan Dr. Setiabudi, Kuta, Badung, 80361; serta di Jalan Sunset No. 86B, Seminyak, Kuta, Badung, 80361, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**

Bahwa Turut Tergugat menyatakan secara tegas menyetujui dan sependapat dengan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya tanggal 18 Maret 2013 dalam perkara aquo serta akan sepenuhnya terikat, tunduk dan patuh pada petitum yang dimaksudkan dalam Surat Gugatan Penggugat.

Adapun hal-hal yang diajukan dalam jawaban ini untuk menguatkan dalil-dalil serta kebenaran yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Penggugat merupakan perusahaan penanaman modal asing (PMA) yang didirikan oleh Tn. Stephen Charles Diggle (Penggugat) bersama-sama dengan



Tn. Chadwick Peel Houser sebagaimana dituangkan dalam Akta Pendirian PT. South Seas No.2 tanggal 24 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Ny. Ismiati, SH, Notaris di Jakarta ("Akta Pendirian PT SS") serta disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI dengan keputusannya No.AHU-16674.AH.01.01 Tahun 2012 tanggal 30 Maret 2012, dengan susunan direktur dan komisaris serta komposisi pemegang saham sebagai berikut :

Susunan Direktur dan Komisaris :

- Direktur : Tn. Chadwick Peel Houser
- Komisaris : Tn. Stephen Charles Diggle

Susunan Pemegang Saham :

- Tn. Chadwick Peel Houser : 60.000 lembar (5%)
 - Tn. Stephen Charles Diggle : 1.140.000 lembar (95%)
2. Bahwa pada bulan Mei 2013, Tn. Chadwick Peel Houser telah mengundurkan diri dan digantikan oleh Tn. Christopher Edward Mark Leahy selaku Direktur pada Turut Tergugat sejak tanggal 2 Mei 2013 sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. South Seas No.89 tanggal 23 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Mala Mukti, SH., LL.M., Notaris di Jakarta Selatan;
3. Bahwa telah tepat dan sesuai dengan tujuan didirikannya Turut Tergugat karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengalihkan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II beserta dokumen perijinannya dan obyek sengketa III untuk dan atas nama serta untuk kepentingan Penggugat sesuai dengan janjinya, yang awalnya akan dialihkan kepada PT. Mighty Stallion Amed Indonesia (PT MSAI) berupa :
- a) Obyek Sengketa I yang totalnya adalah 35.610 m² (tiga puluh lima ribu enam ratus sepuluh meter persegi) (setara dengan 356, are) beserta dokumen-dokumen perijinannya berupa :
- i. Tanah SHM No. 1517/ Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ii. Tanah SHM No. 652/Desa Tulamben seluas 2.400 m² (24 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - iii. Tanah SHM No. 1551/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - iv. Tanah SHM No. 1735/Desa Kubu seluas 1.470 m² (14,7 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - v. Tanah SHM No. 206/Desa Tulamben seluas 1.100 m² (11 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - vi. Tanah SHM No. 205/Desa Tulamben seluas 4.460 m² (44,6 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - vii. Tanah SHM No. 208/Desa Tulamben seluas 3.300 m² (33 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - viii. Tanah SHM No. 306/Desa Tulamben seluas 5.000 m² (50 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ix. Tanah SHM No. 1552/Desa Tulamben seluas 3.930 m² (39,3 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - x. Tanah SHM No. 1603/Desa Tulamben seluas 2.600 m² (26 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);



- xi. Tanah SHM No. 651/Desa Tulamben seluas 2.000 m² (20 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xii. Tanah SHM No. 408/Desa Tulamben seluas 4.750 m² (47,5 Are) atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - xiii. Surat Informasi Tata Ruang (*Advice Planning*), Nomor: 595.1/620/Fisik/Bppeda/2007, tanggal 31 Oktober 2007, dari Kepala Bappeda Kab Karangasem;
 - xiv. Surat Persetujuan Penanaman Modal, Nomor: 04/PPMDN/DKPM/2008, tanggal 28 Februari 2008, dari Bupati Karangasem;
 - xv. Rekomendasi Pemanfaatan Lahan untuk Pembangunan Akomodasi Pariwisata di Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem, Nomor: 903/2912/488/Bappeda, tanggal 22 September 2008, dari Bupati Karangasem;
 - xvi. Surat Izin Bupati Karangasem tentang Izin Lokasi, Nomor: 01 Tahun 2009, tanggal 16 Februari 2009, dari Bupati Karangasem;
 - xvii. Rekomendasi tentang Permohonan Ijin Usaha Pembangunan Villa di Banjar Dinas Behulu Kangin, Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Nomor: 620/4142/PeI.Umum, tanggal 28 September 2007, dari Camat Kubu;
 - xviii. Surat Persetujuan Desa Pekraman, Nomor: 38/DPB/2008, tanggal 23 Desember 2008, dari Bendesa Pekraman Behulu Kangin;
 - xix. Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga Sebelah Menyebelah/Penyanding, tanpa nomor dan tanggal, disahkan Kepala Dusun Behulu Kangin, Kepala Desa Tulamben, Camat Kubu;
 - xx. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Lisa Liliana, Nomor: 68 Tahun 2010, tanggal 5 Oktober 2010, dari Kepala Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu;
- b) Obyek Sengketa II yaitu Tanah dan Bangunan yang totalnya seluas 8.010 m² (delapan ribu sepuluh meter persegi) dan dikenal dengan nama Hotel **"Dancing Dragon"** yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, beserta dokumen-dokumen perijinannya berupa:
- i. Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.669/Desa Bunutan seluas 1.650 m² yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, dengan Surat Ukur No.16/BUNUTAN/1998, dan terdaftar atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
 - ii. Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.800/Desa Bunutan seluas 4200 m² yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, dengan Surat Ukur No.66/BUNUTAN/1999, dan terdaftar atas nama Lisa Liliana (Tergugat II); dan
 - iii. Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1107/Desa Bunutan seluas 2.160 m² yang terletak di Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali, dengan Surat Ukur No.126/BUNUTAN/2003, dan terdaftar atas nama Lisa Liliana (Tergugat II);
- c) Obyek Sengketa III, yaitu perlengkapan sanitasi dan dapur untuk Obyek Sengketa I, antara lain;
- i. 4 (unit) VISION UNDER 2X540X480X230
 - ii. 4 (unit) NUVOLA S-LEVER MIX W/PULL-O
 - iii. 8 (unit) ANGLE VALVE 1/2" W/O NUTS
 - iv. 4 (unit) 90 CM OVEN
 - v. 8 (unit) 60 CM INTEGRATED FRIDGE
 - vi. 4 (unit) DE DIETRICH COMB MICROWAVE
 - vii. 4 (unit) TELESCOPIC HOOD 90 CM, 1000 M
 - viii. 4 (unit) BRAND HOB



- ix. 4 (unit) WINE CELLAR
- x. 8 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xi. 8 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xii. 8 (unit) CAXTON UNDER COUNTER LAV 19
- xiii. 8 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xiv. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xvi. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xvii. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xviii. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xix. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xx. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxi. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxiii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxiv. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxvi. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xxx. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xxxi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xxxii. 4 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- xxxiii. 4 (unit) RAIN SHOWER ARM
- xxxiv. 4 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- xxxv. 4 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- xxxvi. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xxxvii. 4 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- xxxviii. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xxxix. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xl. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xli. 4 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- xlii. 4 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xliii. 4 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xliv. 4 (unit) RAPID SL, WC 1,13M
- xl. 4 (unit) ONDUS WALL PLATE
- xlvi. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- xlvi. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- xlvi. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- xlvi. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- li. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- li. 1 (unit) TAO OVAL BASIN 75
- lii. 1 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- liii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- liv. 1 (unit) RAIN SHOWER ARM
- lv. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUG
- lvi. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lvii. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lviii. 1 (unit) RAPID SL, WC 1.13M
- lix. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lx. 2 (unit) TIMPANI SS LAVATORY
- lxi. 2 (unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)
- lxii. 1 (unit) ONDUS RAIN SHOWER JUMBO 400
- lxiii. 1 (unit) RAIN SHOWER ARM
- lxiv. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxv. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER
- lxvi. 1 (unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X 1/2
- lxvii. 1 (unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxviii. 1 (unit) ONDUS WALL PLATE
- lxix. 1 (unit) PRESQUILE WALL HUNG
- lxx. 1 (unit) JET WASHER SET CHR SILVER



- lxxi. 1(unit) CLASSIC ANGLE VALVEL 1/2 X ½
- lxxii. 1(unit) RAPID SL, WC, 1.13M
- lxxiii. 1(unit) ONDUS WALL PLATE
- lxxiv. 1(unit) TAO OVAL BASIN 75
- lxxv. 1(unit) SIFONE FOR BASIN (330MM)

4. Bahwa telah tepat dan sesuai, Penggugat melihat adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dan untuk menghindari kerugian Penggugat lebih lanjut akibat tidak diserahkannya obyek-obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas, Penggugat pun bersama-sama Tn.Chandwick Peel Houser mendirikan Turut Tergugat yang bertujuan menerima pengalihan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II beserta dokumen perijinannya dan Obyek Sengketa III dari Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa pengalihan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II beserta dokumen perijinannya dan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat dari Tergugat I dan Tergugat II juga sesuai dengan maksud dan tujuan dari pendirian Turut Tergugat sebagaimana di dalam Pasal 3 Akta Pendirian PT South Seas yang menyebutkan bahwa Turut Tergugat berusaha dalam bidang jasa akomodasi (cottage) dan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut : jasa usaha hotel, meliputi : penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha;
6. Bahwa Turut Tergugat melalui Direkturnya terdahulu, yaitu Tn. Chadwick Peel Houser, telah membantu Penggugat dan melakukan berbagai upaya agar Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan Obyek Sengketa I, Obyek Sengketa II beserta dokumen perijinannya dan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat dan atas nama serta kepentingan Penggugat, termasuk diantaranya menjalin komunikasi dan bekerja sama dengan kuasa hukum Penggugat dari "Scharrom Law Office" untuk melakukan tindak lanjut dan pertemuan-pertemuan dengan kuasa Tergugat I dan Tergugat II dari Kantor Hukum "Robert Khuana and Patners" terkait proses penyerahan Obyek Sengketa I dan Obyek sengketa II beserta dokumen-dokumen perijinannya kepada Turut Tergugat (PT South Seas);
7. Bahwa pada faktanya, upaya dari Tn.Chadwick Peel House dan juga kuasa hukum Penggugat sebelumnya dari "Scharrom Law Office" tidak berhasil dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak juga menyerahkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perizinannya serta Obyek Sengketa III tersebut kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat hingga sekarang;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, maka Turut Tergugat menyatakan sependapat dan setuju dengan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Gugatannya pada halaman 11 s/d 13, bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara jelas dan nyata telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Pengugat, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :



- i. Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Obyek Sengketa I kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
- ii. Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Obyek Sengketa II kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
- iii. Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Obyek Sengketa III kepada Turut Tergugat (PT South Seas) untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat;
9. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II beserta dokumen-dokumen perizinannya serta Obyek Sengketa III tersebut kepada Turut Tergugat (PT South Seas) yang dilakukan untuk dan atas nama serta kepentingan Penggugat sesuai dengan janjinya sebagaimana diuraikan pada Surat Gugatan dari Penggugat;
10. Bahwa sebagaimana yang telah disampaikan kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam persidangan pada tanggal 31 Juli 2013, semua pihak pada perkara perdata a quo, yakni Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat dan Penggugat, telah menandatangani Terms of Agreement pada tanggal 24 Mei 2013 dan para pihak pada perkara perdata a quo sedang dalam proses memfinalkan draft (naskah) Perjanjian Perdamaian yang dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Terms of Agreement.

Berdasarkan atas uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati, Turut Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

1. Mengabulkan Petitum pada Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau dalam hal Perjanjian Perdamaian telah dibuat oleh para pihak dalam perkara perdata a quo, menghukum para pihak dalam perkara perdata a quo untuk menaati Perjanjian Perdamaian;
2. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan pengadilan dalam perkara a quo;

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain, maka Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut kemudian selanjutnya Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 06 Nopember 2013 yang pada pokoknya menolak jawaban para Tergugat dan turut Tergugat, untuk selanjutnya diajukan duplik oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tertanggal 27 Nopember 2013 yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula, dan untuk selanjutnya terjadi hal-hal atau peristiwa sebagaimana halnya yang tercantum dalam berita acara persidangan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai cukup sebagai berikut :

1. Foto copy *Terms of Agreement* (ToA) tanggal 24 Mei 2013, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1a.
2. Foto copy Terjemahan resmi dalam Bahasa Indonesia dari *Terms of Agreement* (ToA) yang dibuat oleh penerjemah tersumpah Achmad Abid, SH, M.Hum, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1b.
3. Email tanggal 24 September 2007, Copy dari copy dan bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2a ;
4. Terjemahan pada tanggal 24 September 2007, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup selanjutnya diberitanda P-2b.
5. Surat Email pada tanggal 26 September 2007, copy dari email selanjutnya diberitanda P-3a ;
6. Terjemahan pada tanggal 26 September 2007, sesuai dengan aslinya diberitanda P-3b.
7. Surat Kuasa Khusus (*Power of Attorney*) tertanggal 26 Oktober 2007, copy dari email diberi tanda P-4a ;
8. Terjemahan Surat Kuasa Khusus (*Power of Attorney*) tertanggal 26 Oktober 2007, sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberitanda P-4b ;
9. Email pada tanggal 15 Juni 2010, Copy dari Email, diberitanda P-5a ;
10. Terjemahan email pada tanggal 15 Juni 2010, sesuai aslinya, diberitanda P-5b.
11. Email pada tanggal 1 Oktober 2009, Copy dari email diberitanda P-6a;
12. Terjemahan resmi pada tanggal 1 Oktober 2009, sesuai aslinya, diberitanda P-6b;
13. Email pada tanggal 10 November 2009, Copy dari Email diberitanda P-7a ;
14. Terjemahan resmi (*email*) pada tanggal 10 November 2009, sesuai dengan aslinya, diberitanda P-7b ;
15. Email pada tanggal 2 Januari 2010, Copy dari Email diberitanda P-8a;
16. Terjemahan resmi (*email*) pada tanggal 2 Januari 2010, sesuai aslinya diberitanda P-8b ;
17. Email pada tanggal 15 Januari 2010, Copy dari Email diberitanda P-9a;
18. Terjemahan resmi tanggal 15 Januari 2010, sesuai dengan aslinya diberitanda P-9b ;
19. Email pada tanggal 9 Mei 2011, Copy dari Email, diberitanda P-10a ;
20. Terjemahan resmi tanggal 9 Mei 2011, sesuai dengan aslinya diberitanda P-10b ;
21. Email pada tanggal 10 Desember 2009, Copy dari Email diberitanda P-11a ;
22. Terjemahan resmi tanggal 10 Desember 2009, sesuai aslinya diberitanda P-11b ;
23. Email tanggal 25 Mei 2010, Copy dari Email diberitanda P-12a ;
24. Terjemahan resmi (*email*) tanggal 25 Mei 2010, sesuai aslinya, diberitanda P-12b
25. Akta No. 38 tanggal 18 Mei 2010, Copy dari copy P-13 ;
26. Email tanggal 29 November 2010, Copy dari Email diberitanda P-14a ;



27. Terjemahan resmi (*email*) tanggal 29 November 2010, sesuai dengan aslinya, diberitanda P-14b ;
28. Email tanggal 12 Mei 2010, Copy dari email diberitanda P-15a ;
29. Terjemahan resmi (*email*) tanggal 12 Mei 2010, sesuai aslinya, diberitanda P-15b
30. Salinan (*email*) tanggal 13 Juni 2011, Copy dari Email, diberitanda P-16a ;
31. Terjemahan resmi (*email*) tanggal 13 Juni 2011, sesuai aslinya, diberitanda P-16b ;
32. Email tanggal 5 Maret 2012, copy dari email, diberitanda P-17a ;
33. Terjemahan resmi Email tanggal 5 Maret 2012, sesuai aslinya, diberitanda P-17b;
34. Email tanggal 9 Maret 2012, Copy dari email diberitanda P-18a ;
35. Terjemahan resmi *email* tanggal 9 Maret 2012, sesuai aslinya, diberitanda P-18b;
36. Transfer (*transfer payment*) dalam kurun waktu September 2007 sampai dengan Agustus 2011, Copy dari Email diberitanda P-19a.;
37. Terjemahan, sesuai aslinya, diberitanda P-19b ;
38. Keputusan Menkumham RI No. AHU-16674.AH.01.01.Tahun 2012 tertanggal 30 Maret 2012, sesuai aslinya, diberitanda P-20 ;
39. Sertipikat Hak Milik No. 1517 Copy dari Copy di beritanda P-21 ;
40. Dokumen-dokumen UKL dan UPL, copy dari copy diberitanda P-22 ;
41. Total QTY surat jalan Periode 00/00/00-25/02/13, sesuai aslinya diberitanda P-23;
42. "Menenal Hukum (Suatu Pengantar)", sesuai aslinya diberitanda P-24 ;
43. "Kompilasi Hukum Perikatan", sesuai aslinya diberitanda P-25 ;
44. "Hukum Acara Perdata: *Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", sesuai aslinya diberitanda P-26 ;
45. Email 27 Juni 2013, Copy email, diberitanda P-27 ;
46. Email 19 Juli 2013, Copy email, diberitanda P-28 ;
47. Email 18 Oktober 2013, Copy email, diberitanda P-29 ;
48. Email 28 Oktober 2013, Copy email, diberitanda P-30 ;
49. Email 29 Oktober 2013, Copy email, diberitanda P-31 ;
50. Email 12 Nopember 2013, Copy email, diberitanda P-32 ;
51. Email 13 Nopember 2013, Copy email, diberitanda P-33 ;
52. Email 6 Desember 2013, Copy email, diberitanda P-34 ;
53. Email 9 Desember 2013, Copy email, diberitanda P-35 ;
54. Email 30 Desember 2013, Copy email, diberitanda P-36 ;
55. Litigasi di PN. Amlapura tertanggal 7 Januari 2014, asli, diberitanda P-37 ;
56. Akta jual beli No: 188/2008, Copy dari copy, diberitanda P-38a ;
57. Akta jual beli No:17/2009, copy dari copy, diberitanda P-38b ;
58. Akta jual beli No: 18/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38c ;
59. Akta jual beli No: 58/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38d ;
60. Akta jual beli No: 57/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38e ;
61. Akta jual beli No: 71/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38f ;



62. Akta jual beli No: 79/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38g ;
 63. Akta jual beli No: 73/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38h ;
 64. Akta jual beli No: 319/2009, Copy dari copy, diberitanda P-38i ;
 65. Cek No: 059 647 tanggal 23 Desember 2009, Copy dari copy, diberitanda P-38j ;
 66. Surat setoran biaya Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan,copy dari copy, diberitanda P-38k ;
 67. Cek No:BFL 580.583 tanggal 14 Juli 2009, copy dari copy diberitanda P-38l ;
 68. Kwitansi tertanggal 8 Januari 2009 copy dari copy, diberitanda P-39a ;
 69. Slip Penyetoran copy dari copy, diberitanda P-39b ;
 70. Financial Summary tertanggal 1 Februari 2010, copy dari copy, diberitanda P-40a;
 71. Setandard Chartreed Online Bangking, copy dari copy, diberitanda P-40b ;
 72. Kwitansi tertanggal 1 Nopember 2010, copy dari copy, diberitanda P-41a ;
 73. Kwitansi tertanggal 4 Nopember 2010, copy dari copy, diberitanda P-41b ;
 74. Kwitansi tertanggal 5 Nopember 2010, copy dari copy, diberitanda P-41c ;
 75. Kwitansi tertanggal 8 Nopember 2010, copy dari copy, diberitanda P-41d ;
- Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;
- Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II juga diberikan kesempatan mengajukan bukti-bukti dimana untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I dan II. mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dibubuhi meterai cukup :
1. Sertifikat Hak Milik No. 1517/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Liasa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.1. ;
 2. 1 (satu) foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 652/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.2.;
 3. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 1551/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.3.;
 4. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 1735/Desa Kubu, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.4.;
 5. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 206/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.5.;
 6. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 205/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.6.;
 7. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 208/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.I.II.7.;



8. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 306/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.8.;
9. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 1552/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.9.;
10. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 1603/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.10.;
11. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 651/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.11.;
12. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 408/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.12.;
13. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 1107/Desa Tulamben, terletak di Desa Tulamben, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.13.;
14. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 669/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.14.;
15. 1 (satu) Sertifikat Hak Milik No. 800/Desa Bunutan, terletak di Desa Bunutan, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali atas nama Lisa Liliana, sesuai aslinya, diberitanda T.II.15.;
16. Email tanggal 28 September 2007, Copy dari email diberitanda T.II.16.;
17. Email tanggal 14 September 2009, Copy dari email diberitanda T.II.17.;
18. Email tanggal 1 Oktober 2009, Copy dari email diberitanda T.II.18.;
19. Email tanggal 1 September 2009, Copy dari email, diberitanda T.II.19.;
20. Email tanggal 14 Desember 2009, Copy dari email diberitanda T.II.20.;
21. Email tanggal 19 Januari 2010, Copy dari email diberitanda T.II.21. ;
22. Email tanggal 5 Februari 2010, Copy dari email diberitanda T.II.22. ;
23. Email tanggal 23 Februari 2010, Copy dari email diberitanda T.II.23.;
24. Email tanggal 28 Februari 2010, Copy dari email diberitanda T.II.24.;
25. Power Of Attorney, Copy dari Copy, diberitanda T.II.25.;
26. Email tanggal 11 April 2010 Copy dari email diberitanda T.II.26.;
27. Architectural Service Agreement, copy dari email diberitanda T.II.27. ;
28. Email tanggal 20 Oktober 2010, Copy dari Email, diberitanda T.II.28. ;
29. Email tanggal 29 Oktober 2010, Copy dari Email, diberitanda T.II.29.;
30. Email tanggal 1 Desember 2010, Copy dari Email, diberitanda T.II.30.;
31. Email tanggal 22 Desember 2010, Copy dari Email, diberitanda T.II.31. ;
32. Email tanggal 29 Nopember 2010, Copy dari Email, diberitanda T.II.32. ;



33. Apprevel Of Taman Kubu Plans, Copy dari Email terjemahannya sesuai asli, diberitanda T.II.33. ;
34. Email tanggal 2 Agustus 2011, Copy dari Email, diberitanda T.II.34.;
35. Email tanggal 20 Oktober 2011, Copy dari Email, diberitanda T.II.35. ;
36. Email tanggal 16 September 2011, Copy dari Email, terjemahannya sesuai aslinya, diberitanda T.II.36.;
37. Email tanggal 16 September 2011, Copy dari Email, terjemahannya sesuai asli, diberitanda T.II.37.;
38. Email tanggal 20 September 2011, Copy dari email, diberitanda T.II.38.;
39. Email tanggal 17 Januari 2011, Copy dari email, terjemahan sesuai asli diberitanda T.II.39.;
40. Pendaftaran Modal No. 659/IPPN/PM/2010, sesuai aslinya, diberitanda T.II.40.;
41. Akta No. 38 tanggal 18 Mei 2010, sesuai aslinya, diberitanda T.II.41.;
42. Akta No.46 Tanggal 31 Maret 2011, sesuai aslinya, diberitanda T.II.42.;
43. Keputusan Menteri Hukum dan Ham RI No. AHU/20133.AH.01.02.Thn 2011, sesuai aslinya, diberitanda T.II.43. ;
44. Email 4 Mei 2010, Copy dari email, diberitanda T.II.44. ;
45. Email tanggal 24 Juni 2010, Copy dari Email, diberitanda T.II.45.;
46. Email tanggal 24 Februari 2014, Copy dari Email, diberitanda T.II.46.;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ANDJARINI KENCAHYATI.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Turut Tergugat saksi tidak kenal ;
- Bahwa a Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ada hubungan bisnis;
- Bahwa a nama Perusahaan Bisnis Penggugat dengan Para Tergugat bernama bisnis Indohome;
- Bahwa a saksi bertugas untuk mengurus ijin (IMB) bisnis antara Penggugat dengan Para Tergugat ;
- Bahwa a saksi kenal dengan Tergugat II, kemudian karena Tergugat II dengan Tergugat I sebagai suami, lalu dalam sebuah acara di rumah Tergugat I dan II, saya diperkenalkan dengan Penggugat ;
- Bahwa aw alnya saksi dihubungi oleh Tergugat II, kalau Tergugat II bilang ada embeli tanah di Daerah Kubu, Karangasem ;
- Bahwa a kejadian Tergugat II membeli tanah di daerah Kubu antara tahun 2007 s/d. tahun 2008 ;
- Bahwa a waktu saksi di hubungi sekitar tahun 2007 s/d 2008, luas tanah yang di beli Tergugat II $\pm 1,7$ Ha ;
- Bahwa a tanah yang luasnya 1,7 Ha itu terdiri beberapa sertifikat dan beberapa bidang, cuma lokasi tanah tersebut jadi satu tempat / satu lokasi ;



- Bahwa kalau negosiasi harga saksi tidak ikut, setelah negosiasi harga dengan penjual dil, baru mereka datang ketempat saksi;
- Bahwa pada saat Tergugat II membeli tanah tersebut saksi pernah menerima Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa kuasa pada saat itu sebatas menandatangani berkas-berkas, sepanjang Tergugat II tidak ada di Bali, dan kalau Tergugat II ada di Bali, maka tandatangani berkas tersebut langsung dilakukan oleh Tergugat II sendiri, dan jika Tergugat II sedang tidak ada di Bali, maka urusan berkas diserahkan kepada saksi;
- Bahwa Perjanjian-Perjanjian terkait tanah yang di beli Tergugat II ada yang di tandatangani sendiri oleh Tergugat II ada juga saksi yang menandatangani selaku penerima kuasa dari Tergugat II ;
- Bahwa mengenai pembayaran pun kadang-kadang dilakukan oleh Tergugat II sendiri, juga kadang-kadang saksi selaku Kuasa dari Tergugat II ;
- Bahwa uang pembayarannya saksi biasanya dikasikan cek oleh Tergugat I (tuan Mark Savage) selaku suami Tergugat II ;
- Bahwa semua cek yang saksi terima untuk pembayaran tanah di Kubu itu atas nama Tergugat II dan atau atas nama Tergugat I ;
- Bahwa saksi selaku penerima kuasa dari Tergugat II, memiliki tugas untuk mengurus ijin-ijin, mengurus tanah-tanah tersebut dengan penduduk setempat di sekitar lokasi tanah-tanah yang di beli tersebut ;
- Bahwa tanah yang luasnya 1,7 Ha itu dibeli oleh Para Tergugat sebelum saksi diperkenalkan dengan Penggugat ;
- Bahwa selain yang luas 1,7 Ha, ada tanah lain yang dibeli lagi oleh Tergugat II yaitu seluas kurang lebih 4 Ha;
- Bahwa yang membayar hotel di Bunutan karangasem yang bernama Hotel Dancing Dragon adalah Tergugat I ;
- Bahwa menurut Tergugat I, uang pembayaran Hotel Dancing Dragon itu dari Penggugat (Steven Digle) ;
- Bahwa uang yang dipakai membayar tanah yang di Kubu yang luasnya 1,7 Ha itu juga dibilang kalau uangnya itu dari uang Penggugat (Steven Digle) ;
- Bahwa proses / transaksi jual beli Hotel Dancing Dragon saksi tidak tahu ;
- Bahwa pengurusan berkas menyangkut Hotel Dacing Dragon adalah saksi sendiri;
- Bahwa setelah pembelian Hotel Dacing Dragon lalu diatas namakan Tergugat II (Lisa liliana) ;
- Bahwa selama transaksi Hotel tersebut, saksi selalu dengan Tergugat I karena dapat kuasa dari Tergugat I ;
- Bahwa Hotel Dacing Dragon diatas namakan Tergugat II dikarenakan pengurusan PMA belum selesai ;
- Bahwa mengenai Pengurusan PMA hotel tidak sampai selesai, karena Tergugat I menyampaikan bahwa Hotel Dacing Dragon tersebut akan di jual ;



- Bahwa tujuan Hotel Dancing Dragon itu diatas namakan Tergugat II disamping untuk pengurusan PMA nya, juga hotel tersebut akan dijual, dan agar cepat laku makanya Hotel Dancing Dragon diatasnamakan Tergugat II ;
- Bahwa pertama ijin bangunan diatas tanah di Kubu itu adalah bangunan rumah pribadi;
- Bahwa PT. PMA itu singkatan dari Panti Maety Amed ;
- Bahwa PT. PMA itu didirikan diatas tanah yang luasnya 1,7 Ha dan juga diatas tanah yang disebelahnya yang luasnya ± 4 Ha;
- Bahwa yang mengurus ijin PT PMA tersebut adalah saksi selaku Kuasa Para Tergugat;
- Bahwa selama saksi selaku Kuasa dari Tergugat I dan II, saksi diminta oleh Para Tergugat untuk pergi ke Singapura untuk meminta surat Kuasa Penggugat;
- Bahwa benar surat kuasa yang ditunjukkan dipersidangan adalah Kuasa yang saksi terima di Singapura;
- Bahwa setelah Hotel Dancing Dragon tersebut diatasnamakan Tergugat II, Tergugat II dapat Fee dari hotel Dancing Dragon tersebut itu sekitar ± 13 % dari nilai pembelian hotel tersebut ;
- Bahwa pengurusan PMA di Hotel Dancing Dragon dibatalkan ;
- Bahwa perbaikan Hotel Dancing Dragon itu hanyalah rencana saja, karena sebelum perbaikan Hotel itu dikerjakan, terlebih dahulu harus membatalkan dulu ijin Dancing Dragon yang lama;
- Bahwa pengerjaan dibatalkan karena harus menunggu ijin yang baru, sementara penerbitan ijin yang baru harus membatalkan dulu ijin Dancing Dragon yang lama ;
- Bahwa diatas tanah tersebut sudah ada pengerjaan fisik berupa bangunan diatas tanah yang luasnya 1,7 Ha di Kubu sudah ada bangunan fisik, hanya diluar tanah itu seperti masalah jalan, dan juga dengan Nelayan disekitarnya masih ada masalah yang belum terselesaikan ;
- Bahwa sebelum dibangun bangunan fisik diatas tanah yang luasnya 1,7 Ha di Kubu, sudah dikordinasikan dan disosialisasikan dengan penduduk setempat, saksi pada saat itu selaku Kuasa dari Tergugat II sudah beberapa kali menemui masyarakat dan menjelaskan kepada masyarakat terkait dengan rencana pembangunan ditempat itu ;
- Bahwa diatas tanah yang luasnya 1,7 Ha tersebut, sudah dibangun satu bangunan saja;
- Bahwa bangunan tersebut dibangun tahun 2011;
- Bahwa selain 1 buah bangunan yang sudah berdiri diatas tanah di Kubu, ada bangunan lain yang sudah dibangun yaitu tembok bagian depan juga sudah dibangun, tetapi jalan belum jadi karena masih ada masalah dengan penduduk disekitar tanah tersebut ;
- Bahwa sekarang yang menggantikan mengurus Dancing Dragon tidak tahu ;
- Bahwa pada tahun 2011 ada seseorang datang pada saksi yang menyatakan akan melanjutkan bangunan di Kubu dan meminta berkas-berkas terkait tanah dan



bangunan di Kubu tersebut, tetapi saksi pada saat itu tidak memberi berkas-berkas yang diminta, saksi suruh dulu orang tersebut agar berurusan dulu dengan Tergugat I (Mark Savage) ;

- Bahw a Tahun 2011 saya sudah disuruh untuk menghentikan mengurus ijin terkait tanah di Kubu tersebut ;
- Bahw a orang terakhir yang bertanggung jawab atas bangunan proyek di Kubu itu adalah Tuan Chart ;
- Bahw a nama lengkapnya adalah Chart Wiik ;
- Bahw a sekarang proyek Fisik di Kubu sudah dihentikan / stop ;
- Bahw a saya terakhir ketempat itu tahun 2012, pembangunan fisik di Kubu sudah tidak berjalan / sudah berhenti ;
- Bahw a ada kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dan saksi tidak tahu PT. South Seas;
- Bahw a saksi sempat ketemu dengan Penggugat (Steven Carles Dagle) sekitar 3 kali, yaitu di rumah Tergugat I dan II, di Singapura, dan satu laginya lupa ;
- Bahw a pertemuan tersebut antara tahun 2008 s/d. tahun 2009 ;
- Bahw a pada saat saksi ketemu dengan Penggugat, saksi tidak ada bicara soal bisnis di Kubu, karena acara pertemuan pada saat itu bukan untuk membicarakan masalah bisnis, melainkan pertemuan biasa karena acara Ulang Tahun anaknya Para Tergugat;
- Bahw a korespondensi yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat tahun 2007 saya tidak tahu ;
- Bahw a saksi mengenal Penggugat dari Tergugat I (Mark Savage) ;
- Bahw a saksi pernah berbicara dengan Penggugat pada pertemuan di rumah Para Tergugat, Penggugat bilang pada saksi kalau ia bilang senang ketemu dengan saksi, dan Penggugat bilang kepada saksi tolong Penggugat dibantu soal investasi Penggugat di Bali ;
- Bahw a saksi tahu soal bisnis tanah dan segala sesuatunya di Kubu itu dari Tergugat I (Mark Savage), kalau dari Penggugat saksi tidak tahu ;
- Bahw a tujuan didirikannya PT. PMA di Kubu itu adalah untuk mengurus Hotel-Hotel ;
- Bahw a saksi tahu Hotel Dancing Dragon dijual dari Tergugat I;
- Bahw a perintah untuk mengurus Hotel Dancing Dragon itu dari Tergugat I (Mark Savage), kalau Tergugat II hanya atas nama saja Hotel Dancing Dragon tersebut ;
- Bahw a terkait dengan pembelian Dancing Dragon itu, Tergugat II (Lisa Liliana) mendapatkan 13%;
- Bahw a saksi ketemu dengan Penggugat (Steven Carles Dagle) tahun 2008;
- Bahw a kalau sebelum tahun 2008 antara Penggugat dengan Para Tergugat ada perjanjian-perjanjian soal bisnis di Kubu dan di Bunutan saksi tidak tahu ;
- Bahw a semua SHM tanah-tanah yang 1,7 itu atas nama Tergugat II (Lisa Liliana) ;
- Bahw a pada saksi bertemu dan diberikan kuasa oleh Tergugat I dan Tergugat II saat itu Tergugat I (Mark Savage) tidak menjelaskan uang pembelian tanah yang



1,7 Ha di Kubu itu dari Penggugat (Steven Carles Dagle), tetapi beberapa tahun kemudian baru Tergugat I menjelaskan kalau uang pembelian tanah di Kubu dan hotel Dancing Dragon uangnya Penggugat ;

- Bahwa Perjanjian bisnis antara Penggugat dengan Para Tergugat saksi tidak tahu;
- Bahwa obyek sengketa yang dipermasalahkan dalam perkara ini saksi tahu, itu ada 3 obyek yang diperkarakan dalam perkara ini yaitu Hotel Dancing Dragon, Tanah yang luasnya 1,7 Ha di Desa Tulamben, dan sisa tanah disebelah tanah yang 1,7 Ha di Kubu juga ada tanah sekitar \pm 4 Ha;
- Bahwa Hotel Dancing Dragon itu letaknya di Amed, Desa Bunutan, Kecamatan Abang, Kab. Karangasem ;
- Bahwa Kalau batas-batas hotel Dancing Dragon saksi lupa ;
- Bahwa tanah seluas 1,7 Ha berupa tanah tegalan yang ada pohon mangganya ;
- Bahwa tahun 2011 saksi pernah datang kelokasi tersebut ;
- Bahwa tanah-tanah yang luasnya 1,7 Ha itu ada sertifikatnya;
- Bahwa terhadap obyek sengketa III saksi tau juga, itu ada di Desa Kubu, Kecamatan Kubu bersebelahan dengan tanah yang luasnya 1,7 Ha tersebut ;
- Bahwa setelah ketemu dengan Penggugat, kemudian komunikasi soal bisnis dengan Penggugat tidak pernah, saksi komunikasi soal bisnis itu hanya dengan Tergugat I saja (Mark Savage) ;
- Bahwa realisasi pembelian Hotel Dancing Dragon tersebut saksi tahu;
- Bahwa Uang pembayaran Hotel Dancing Dragon itu berasal dari uangnya Penggugat (Steven Carles Dagle) ;
- Bahwa kalau mengenai jumlah uang Penggugat yang dipakai untuk membayar hotel Dancing Dragon saksi tidak tahu ;
- Bahwa selama pengurusan tanah dan hotel tersebut, terakhir saksi ketemu Penggugat di Airport Singapura ;
- Bahwa kalau yang membayar tanah-tanah di Kubu dan hotel Dancing Dragon itu dibayar oleh Mark Savage (Tergugat I) tetapi Tergugat I (Mark Savage) bilang kalau uang pembayaran tanah dan hotel itu adalah dari Penggugat (Steven Carles Dagle) ;
- Bahwa saksi tidak tahu bunyi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II;
- Bahwa setelah hotel Dancing Dragon dibayar oleh Penggugat melalui Tergugat I, Hotel Dancing Dragon tidak dikelola ;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah uang Penggugat untuk membeli hotel Dancing Dragon tersebut dikembalikan / tidak oleh Tergugat I;
- Bahwa perbaikan / renovasi hotel tersebut tidak ada, karena rencana hotel tersebut akan dijual kembali ;
- Bahwa Penggugat bilang kepada saksi kalau Penggugat akan berinvestasi di Bali, tetapi segala urusan investasi Penggugat di Bali tersebut akan diurus oleh Tergugat I (Mark Savage) ;



- Bahw a Mark Savage menyampaikan kalau begitu beli saja Hotel Dancing Dragon di Amed Bunutan Karangasem, dan juga beli tanah-tanah disebelah hotel tersebut untuk perluasan dari Hotel Dancing Dragon tersebut, dan saat itu Penggugat menyetujui apa yang disampaikan Tergugat I ;
- Bahw a sepengetahuan saksi sebagian uang untuk pembayaran tanah di Kubu itu dibayar oleh Penggugat melalui Tergugat I ;
- Bahw a sebagian lagi uang pembayaran itu tidak jelas, apakah keseluruhan pembayaran dibayar oleh Penggugat, atau memakai uang Tergugat I, tidak jelas, yang jelas tanah-tanah tersebut sudah dibayar lunas hingga kemudian membangun diatasnya ;
- Bahw a saksi melaporkan mengenai pembayaran hotel Dancing Dragon dan tanah-tanah di Kubu itu kepada Tergugat I, karena saya mendapatkan kuasa dari Tergugat I, disamping itu Penggugat pada saat pertemuan dengan Tergugat I dan II di rumah Tergugat I dan II sudah menyampaikan kalau urusan investasi di Bali, diserahkan kepada Tergugat I ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat maupun Kuasa Turut Tergugat menyatakan menanggapi nanti dalam kesimpulan;

2. Saksi Ahli Dr. I WAYAN WIRYAWAN, SH. MH.

- Bahw a sah/batalnya suatu Perjanjian itu apabila syarat-syarat dalam perjanjian seperti syarat subyektif dan syarat obyektif terpenuhi/tidak terpenuhi ;
- Bahw a syarat subyektif itu batal karena ada pelanggaran dalam melaksanakan perjanjian tersebut ;
- Bahw a batalnya syarat obyektif karena tidak perpenuhinya isi perjanjian ;
- Bahw a konsekuensi batalnya perjanjian karena salah satu pihak yang ikut dalam perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif maupun syarat subyektif dari perjanjian itu sendiri ;
- Bahw a batalnya perjanjian demi hukum karena sejak di buatnya perjanjian itu sudah cacat hukum ;
- Bahw a perjanjian dapat di kehendaki oleh para pihak apabila hak dan kew ajiban para pihak yang membuat perjanjian itu terpenuhi ;
- Bahw a dalam UU Pokok Agraria Orang asing di larang memiliki tanah di Indonesia;
- Bahw a dalam Undang- undang Pokok Argaria orang asing yang memiliki tanah di Indonesia mempergunakan nama orang Indonesia, hal tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- Bahw a dalam UUPA orang asing tidak diperbolehkan memiliki tanah di Indonesia, tetapi hal tersebut banyak terjadi di Indonesia, hal mana dibuatkan suatu perjanjian yang di kenal dengan Perjanjian Nomine ;
- Bahw a Perjanjian Nomine tidak di kenal dalam KUHPerdata, namun hal tersebut tumbuh berkembang dan timbul di masyarakat di Indonesia ;



- Bahwa Perjanjian Nomine / pinjam nama itu harus dilandasi oleh ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, dan bila tidak dilandasi oleh ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia maka perjanjian Nominee itu tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Bahwa terhadap perjanjian Nomine tidak memenuhi syarat Subyektif hukum di Indonesia ;
- Bahwa bagaimanapun perjanjian nomine itu tumbuh dan berkembang dimasyarakat dan karena tidak diatur dalam Undang-Undang maupun KUHPdata, maka perjanjian Nominee itu batal demi hukum;
- Bahwa apabila ada Perjanjian Nomine, berarti yang sah memiliki tanah tersebut adalah orang Indonesia yang di pinjam namanya oleh orang asing ;
- Bahwa secara formal tetap yang berhak atas tanah tersebut adalah orang yang tercantum / orang yang atas nama dalam SHM tanah tersebut ;
- Bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak, itu merupakan sebagai undang-undang bagi para pihak itu sendiri ;
- Bahwa Perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan ;
- Bahwa dalam suatu perjanjian perdamaian yang dibuat oleh para pihak dan diajukan sebagai alat bukti dalam suatu perkara, jadi perjanjian tersebut adalah sah berlaku dan juga sebagai Undang-Undang sepanjang itu disepakati oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian perdamaian itu sendiri ;
- Bahwa perdamaian tetap mengikat kedua belah pihak sepanjang disepakati ;
- Bahwa perjanjian yang dilakukan oleh orang Indonesia dengan orang asing dinamakan perjanjian Nominee ;
- Bahwa yang ikut terlibat dalam perjanjian Nominee adalah para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa penentu pengalihan obyek dalam perjanjian nomine adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa dalam perjanjian nominee sepanjang syarat subyektif dan obyektif terpenuhi, para pihak tetap terikat dengan perjanjian tersebut ;
- Bahwa jika dalam perjanjian Nominee ada itikad buruk dari salah satu pihak tersebut maka penyelesaiannya dikembalikan kepada para pihak untuk menyelesaikan dari permasalahan tersebut ;
- Bahwa orang asing boleh membeli tanah namun diatas namakan WNI dalam rangka mendirikan PMA (Penanaman Modal Asing);
- Bahwa perjanjian nominee adalah perjanjian yang dilakukan oleh orang asing dengan orang Indonesia ;
- Bahwa konsep perjanjian Nominee itu diikuti oleh perbuatan hukum lainnya seperti misalkan jual beli ;
- Bahwa perjanjian nominee dimasukkan kedalam perusahaan adalah sah apabila diikuti dengan perjanjian hukum lainnya ;



- Bahwa yang dimaksud bukti yang sempurna itu secara hukum adalah bukti yang autentik / bukti tulis ;
- Bahwa bukti pengakuan yang dikemukakan dalam persidangan oleh pihak lawan merupakan bukti yang sempurna ;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan menanggapi nanti dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat juga diberikan kesempatan mengajukan bukti-bukti, dimana untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya turut Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang telah dibubuhi meterai cukup yaitu :

1. Akta No. 2 tanggal 24 Februari 2014, sesuai dengan aslinya, diberitanda TT.1.;
2. Keputusan Menteri Hukum dan Ham No. AHU-1667.4.AH.01.01.th.2012, sesuai asli, diberitanda TT.2.;
3. Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Souts Seas No. 89, sesuai asli, diberitanda TT.3.;
4. Surat Pemberitahuan data Perseroan PT. Souts Seas, sesuai asli, diberitanda TT.4.;
5. Terms Of Agreemen, sesuai Asli, diberitanda TT.5.;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 11 April 2014 Majelis Hakim telah pula melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara (tanah sengketa) dimana hasil Sidang Pemeriksaan Setempat telah dituangkan dalam Gambar Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 23 April 2014;

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

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

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENS

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya :

1. Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat secara keseluruhan;
2. Menetapkan dan memerintahkan kepada Tergugat I. dan Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan atau tindakan apapun di atas Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut, bahwa dalam putusan MARI No.2249.K/Pdt/1992 tanggal 23 Mei 1994 menyatakan " Ditinjau dari sudut fungsinya tuntutan Provisi tersebut adalah merupakan tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah terjadinya kerugian atau kesulitan dalam penyelesaian pokok perkara ";

Menimbang, bahwa putusan provisionil sifatnya adalah sementara sampai adanya putusan akhir yang nantinya memutuskan bagaimana pokok perkara, yang bisa memutuskan menolak, mengabulkan atau tidak dapat menerima, sehingga oleh karena sifatnya yang sementara tersebut, maka terdapat batasan-batasan yaitu tidak diperkenankan permohonan provisi mempermasalahkan soal yang sudah masuk kepada pokok perkara atau tidak ada kaitannya atau keluar jauh atau menyimpang dari tuntutan pokok ;

Menimbang, bahwa selain itu, putusan provisional bersifat serta merta, maka pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan putusan serta merta juga harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil-dalil Gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Tergugat Majelis berpendapat bahwa didalam perkara ini tidak diperlukan adanya tindakan darurat yang harus segera diambil untuk mencegah terjadinya kerugian atau kesulitan dalam penyelesaian pokok perkara, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa tuntutan Provisi Penggugat tersebut patut untuk ditolak ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa dalam bagian jawaban pihak Tergugat I. dan Tergugat II. mengajukan eksepsi sebagaimana diuraikan pada surat jawaban tertanggal 18 September 2013 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Gugatan Penggugat Obscur Libel, selanjutnya mohon supaya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II. tersebut dengan tegas mohon agar eksepsi Tergugat I. dan Tergugat II. tersebut ditolak karena Eksepsi Tergugat I. dan Tergugat II. sudah masuk dalam dalam pokok Perkara sehingga haruslah di tolak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati eksepsi Tergugat I. dan Tergugat II. dimaksud ternyata tidak menyangkut kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif sehingga Majelis menerapkan ketentuan pasal 162 RBg / 136 HIR terhadap eksepsi tergugat tersebut ;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Penggugat mencampurkan 3 (tiga) perjanjian yang masing-masing terpisah dan berdiri sendiri, Penggugat mengajukan petitum yang tidak jelas dan saling bertentangan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa hal yang dipermasalahkan Tergugat I dan Tergugat II. dalam Eksepsi, menurut Majelis bukanlah materi eksepsi, melainkan permasalahan-permasalahan yang telah memenuhi materi pokok perkara, karenanya eksepsi tersebut harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari secara cermat, teliti dan mendalam materi gugat-menggugat antara penggugat dan para tergugat, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengadakan kerja sama di bidang Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia dalam bidang perhotelan dalam rangka berinvestasi di Bali, untuk mewujudkan rencana tersebut Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perjanjian melalui surat email untuk membeli beberapa bidang tanah di Kubu Kabupaten Karangasem dan sebuah Hotel Dancing Dragon yang berada di Desa Bunutan Kabupaten Karangasem, dalam surat-menyurat melalui Email, disebutkan Penggugat telah mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat I untuk pembelian obyek – obyek sengketa tersebut yang nantinya akan di serahkan ke Perusahaan Penanaman Modal Asing untuk kepentingan Penggugat, apabila surat-surat perizinan perusahaan Penanaman Modal Asing telah selesai di urus, namun kenyataannya setelah Perusahaan Penanaman Modal Asing berdiri Tergugat I dan Tergugat II tidak kunjung menyerahkan obyek – obyek sengketa tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, Penggugat adalah merupakan orang asing yang berkewarganegaraan inggris, pemegang paspor nomor : 706136486 bertempat tinggal di 59 Club Street Singapura, begitu pula Tergugat I. juga merupakan orang asing berkewarganegaraan Inggris pemegang Paspor Nomor : 761256095 bertempat tinggal di Jalan Daksina Nomor :5, Batubelig, Kerobokan Kelod Kuta Badung, sedangkan Tergugat II adalah merupakan Warganegara Indonesia bertempat tinggal di Banjar Dinas Belaku Kangin, Desa Tulamben, Kecamatan Kubu, Kabupaten Karangasem ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat – menyurat melalui email Penggugat yang merupakan warga Negara asing sepakat membeli beberapa bidang tanah serta Hotel di Indonesia dengan meminjam nama Tergugat II yang merupakan Warga Negara Indonesia, jika nanti perusahaan Penanaman Modal Asing telah selesai, maka Tergugat I dan Tergugat II akan menyerahkan beberapa bidang tanah dan sebuah Hotel bernama Dancing Dragon kepada Perusahaan PMA tersebut ;



Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Asing No. 25 Tahun 2007 pasal 5 ayat (2) yang berbunyi "Penanaman Modal Asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang" ;

Menimbang, bahwa makna dan tujuan dari Undang-undang Penanaman Modal Asing tersebut adalah agar orang asing atau Pemerintah asing jika akan menanamkan modalnya di Indonesia dapat di lindungi oleh Peraturan dan Undang-undang Pemerintah Indonesia dan juga dapat mengembangkan investasinya di Indonesia, sehingga dapat memajukan perekonomian daerah dimana penanaman modal asing tersebut dilakukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang mana intinya ingin berinvestasi di Bali khususnya di Kabupaten Karangasem dengan menjalin kerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II, hal mana kerja sama itu diawali melalui melalui surat Email antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga timbulah kesepakatan yang dituangkan dalam surat-menyurat melalui email tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil Penggugat diatas maka Majelis akan mempertimbangkan apakah perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat merupakan perjanjian yang sah? ;

Menimbang, berdasarkan bukti P-3b, P-4b, P-5b, P-6b dan P-7b memuat hal mengenai Tergugat I menawarkan agar "Penggugat menggunakan calon untuk membeli lahan kemudian membuat PMA, jika Penggugat membeli lahan menggunakan PMA, anda membayar pajak berdasarkan harga beli lunas bukan berdasarkan nilai perkiraan pemerintah (yang selalu jauh lebih rendah) oleh karenanya Tergugat menawarkan agar menggunakan nama Tergugat II (istri Tergugat I.) sebagai calon kemudian nanti beralih ke PMA setelah semuanya beres";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat dapat terlihat disana antara Penggugat dan Tergugat sepakat membeli tanah dan hotel Dancing Dragon terlebih dahulu sebelum mendirikan Perseroan Terbatas ;

Menimbang, bahwa apabila perjanjian dan kesepakatan yang dilakukan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II diselaraskan dengan Undang-undang Penanaman Modal Asing Pasal 5 ayat (2) maka nampak tidak sejalan dengan apa yang diamanatkan dalam Undang-undang Penanaman Modal Asing yang mewajibkan bagi orang asing dalam menanamkan modalnya di Indonesia harus terlebih dahulu mendirikan Perseroan terbatas agar Kepentingan Penanaman Modal Asing yang dilakukan oleh Penggugat dengan bekerja sama dengan Tergugat I dan Tergugat II. dapat di lindungi oleh Pemerintah Indonesia sehingga nantinya tidak menemukan kendala dalam mengembangkan investasinya di Indonesia ;

Menimbang, bahwa bersandar dari Undang-undang Penanaman Modal Asing no.25 tahun 2007, Pemerintah Indonesia memberikan keleluasan bagi orang asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia, tetapi dengan syarat wajib mentaati Undang-undang dan Peraturan yang berlaku di wilayah Indonesia, agar tercipta iklim penanaman modal yang kondusif, promotif memberikan kepastian hukum, keadilan dan efisien dengan tetap memperhatikan kepentingan ekonomi nasional ;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum di atas maka hemat Majelis, Perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan Penggugat dan tergugat I dan Tergugat II. merupakan Perjanjian yang cacat hukum, karena telah melanggar undang-undang yang berlaku di Indonesia, dengan demikian Petitum Penggugat dalam angka 2 dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat point 4, 5, 6, 7, 8,9, 10, 11, 12, 14 dan 15, selanjutnya Hemat Majelis sangat berkaitan erat dengan Petitum angka 2, dikarenakan Petitum angka 2 penggugat telah di pertimbangkan dan dinyatakan di tolak, maka terhadap petitum penggugat selanjutnya harus juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 3, para Tergugat tidak membantah mengenai pengiriman uang oleh Penggugat kepada Tergugat 1, oleh karena itu petitum point 3 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum point 13 adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka sepatutnya untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa didalam gugatan Rekonsensi ini, Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kopensi mengajukan eksepsi dan atas eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan bahwa eksepsi tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut sudah sepatutnya untuk di tolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat dalam Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konsensi dipandang telah turut dipertimbangkan dalam gugatan Rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konsensi dan rekonsensi saling berkaitan dan dengan mengacu pada pertimbangan dalam konsensi, majelis berpendapat bahwa Gugatan Penggugat Rekonsensi tidak lagi beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan di tolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam Konsensi / Tergugat dalam Rekonsensi berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan pasal 5 Ayat (2) UU No25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing, Pasal-pasal Rbg serta ketentuan hukum lain bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;



DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- Menyatakan hukum bahwa uang yang dipakai oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk pembelian atas obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III adalah sah berasal dari Penggugat ;
- Menghukum Turut Tergugat (PT. South Seas) untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan dalam perkara aquo ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSASI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura pada hari Senin tanggal 5 Mei 2014 oleh kami I KETUT TIRTA, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, SRI MURNIATI, SH.M.Hum dan A.A.NGR. BUDHI DHARMAWAN, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 14 Mei 2014 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu I MADE DIARTIKA, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat serta Kuasa Hukum Para Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota ,

Hakim Ketua Majelis,

SRI MURNIATI, SH.M.Hum.

I KETUT TIRTA, SH.MH.

A.A. NGR. BUDHI DHARMAWAN, SH

Panitera Pengganti

I MADE DIARTIKA



RINCIAN BIAJA :

1. Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	1.095.000,-
4. Biaya P.S	: Rp.	630.000,-
5. Biaya Materai	: Rp.	6.000,-
6. <u>Biaya Redaksi</u>	: Rp.	<u>5.000,-</u>
Jumlah	: Rp.	1.816.000,-

(Satu Juta Delapan Ratus Enam Belas Ribu Rupiah)