



**P U T U S A N**

Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Sgr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:-----

<p>THOMAS GENNARO</p>	<p>Umur 49 tahun, laki-laki, pekerjaan swasta, agama Kristen, Warna Negara Italia, Nomor Pasport YA 6796900, Alamat Shanti Toya Ashram, Umah Anyar, Desa Pendarungan, Kec. Abian Semal, Kab. Badung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;---          Dalam hal ini PENGGUGAT diwakili oleh KETUT NGURAH SANTANU, S.H., I GUSTI NGURAH SUCAHYA, S.H., dan KOMANG EMI LESTARI, S.H. Pekerjaan sama-sama sebagai Advokat, beralamat kantor ADVOKAT TRIA.S LAW FIRM di Jalan Angrek Nomor 36 Singaraja - Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2017 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dibawah register nomor 115/SK.TK I/2017/PN Sgr;-----</p>
-----------------------	--

-----MELAWAN-----



OLIVER AIGNER	<p>Umur 61 tahun, agama Kristen, jenis kelamin laki-laki, warga Negara Austria, nomor passport P 2918433, beralamat di Shanti Loka Resort, Banjar Dinas Pawitra, Desa Uma Anyar, Kec. Seririt, Kab. Buleleng, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;-----</p> <p>Dalam hal ini TERGUGAT diwakili oleh AGUS SAMIJAYA, S.H., M.H., I GUSTI NGURAH KOMANG KARYADI, S.H. DEWA ALIT SUNARYA, S.H., BAMBANG WALUYA JATI, S.H., dan INOCENCIO ARYA WAHYUDI KARDITHA, S.H. pekerjaan sama-sama sebagai Advokat, beralamat di Kantor Hukum ASA LAW FIRM Jalan Kapten Cok Agung Tresna Nomor 49 Renon, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 16 Mei 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 12 Juni 2017 Nomor 196/SK.TKI/2017/PN Sgr ;-----</p>
---------------	---

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca Surat Gugatan dan Surat Jawaban dari para pihak;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh para pihak;

Hal 2 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Mei 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 3 Mei 2017, di bawah Register Perkara Nomor : 187/Pdt.G/2017/PN.Sgr. telah menggugat kepada Tergugat dengan alasan – alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa, awalnya antara Penggugat dengan Tergugat secara bersama sama membuat suatu perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor : 53 dan dalam Akta Nomor : 33 dengan orang yang bernama I Gede Darma Putra bertempat tinggal di desa Uma Anyar, dimana disebutkan bahwa Penggugat dengan Tergugat kedudukannya didalam Akta tersebut sebagai Pihak kedua, sedangkan orang yang bernama I Gede Darma Putra dimana kedudukannya dalam akta tersebut sebagai Pihak Pertama, dengan demikian Akta Nomor : 53 dan Akta Nomor 33 adalah Sah;-----

2. Bahwa selanjutnya sesuai Akta Perjanjian Nomor 53 dan Akta Perjanjian No.33, orang yang bernama I Gede Darma Putra telah membeli dua bidang tanah yang masing masing seluas 4220 M<sup>2</sup> (sesuai Akta Perjanjian No.53 ) dimana diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti Loka Resort yang terletak didesa uma anyar, kecamatan seririt, Kabupaten Buleleng, dengan batas batas ;-----

Utara : Tanah Milik ;-----

Barat : Sungai ;-----

Selatan : Tanah Milik ;-----

Timur : Tanah Milik ;-----

dan sebidang tanah kosong seluas 2000 M<sup>2</sup> (sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 33 ), terletak di desa Uma Anyar, Kecamatan Seririt Kabupaten Buleleng dengan batas batas :-----

Utara : Telabah ;-----



Selatan : Tanah Milik ;-----

Timur : Jalan :-----

Barat : Tanah milik :-----

3. Bahwa Kedua bidang tanah tersebut dibeli oleh I Gede Darma Putra menggunakan masing masing uang milik Penggugat dan Tergugat, dimana tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> menggunakan uang milik Penggugat sebesar Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta) dikirim 3 kali secara bertahap yaitu sekaligus pada tanggal 23 Desember 2014, sedangkan tanah seluas 2000 M<sup>2</sup> menggunakan uang milik Tergugat sebesar Rp.2.300.000.000,- dengan rincian ; pada tanggal 7 Januari 2015 sebagai uang muka Tergugat mengirim uang kepada I Gede Darma Putra sebesar Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan Pelunasannya dilakukan dua kali pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 27 Februari 2015 masing masing sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Rp.1.070.000.000,- (satu miliar tujuh puluh juta rupiah ) sehingga dua bidang tanah tersebut sekarang telah bersertifikat dengan nomor : 06 seluas 4220 M<sup>2</sup> dan sertifikat Nomor 504 seluas 2000 M<sup>2</sup> atas nama I Gede Darma putra ;-----
4. Bahwa oleh karena pembelian dua bidang tanah tersebut yang dibeli oleh I Gede Darma Putra uangnya berasal yang masing masing dari Penggugat dan Tergugat, maka oleh I Gede Darma Putra, Penggugat dan Tergugat diberi Hak untuk menggunakan, mengelola dan seterusnya..... tanah dan bangunan yang bersertifikat 06 dan tanah kosong bersertifikat Nomor :504 atas nama I.Gede Darma Putra sesuai bunyi pasal 2 dalam Akta Perjanjian Nomor 53 dan Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor : 33 ;-----
5. Bahwa selanjutnya untuk menguatkan kedudukan secara hukum kepada Penggugat dan Tergugat untuk menggunakan atau mengelola dua bidang tanah tersebut milik I Gede Darma Putra, maka pada tanggal 17 Februari 2015 I Gede Darma Putra selaku pemilik dua obyek tersebut menyewakan kepada Penggugat dan Tergugat



dengan membuat Akta Perjanjian sewa yang dibuat di Notaris Ketut Suryada SH dengan Nomor : 54 tanah dan berikut bangunan seluas 4220 M<sup>2</sup> dengan harga sewa sebesar Rp. 2.700.000.000,- ( dua milyar tujuh ratus juta rupiah ) dengan jangka waktu sewa 25 tahun dan pada tanggal 18 Juni 2015 membuat Akta Perjanjian Sewa yang dibuat di kantor Notaris Ketut Suryada SH dengan Nomor : 34 tanah dengan luas 2000 M<sup>2</sup> dengan harga sewa Rp. 2.300.000.000,- ( dua Milyar tiga ratus juta rupiah ) dengan jangka waktu 25 tahun terhitung sejak Akta tersebut ditanda tangani oleh baik I Gede Darma Putra selaku yang menyewakan maupun Penggugat dan Tergugat selaku penyewa, dengan demikian Akta Perjanjian Sewa Nomor : 34 tertanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian sewa Nomor : 54 tertanggal 17 Februari 2015 adalah Sah;-----

6. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat membuat Akta Perjanjian sewa dengan I Gede Darma Putra selanjutnya Penggugat mulai beraktivitas diatas tanah 4220 M<sup>2</sup> dengan mendirikan bangunan baru dari kayu dan membuat kolam renang dengan seluruhnya menggunakan uang milik Penggugat ;-----
7. Bahwa oleh karena Penggugat banyak pekerjaan bisnisnya di luar negeri maka Penggugat jarang berada di bali dan sering berada di negaranya yaitu di negara Italia atau di negara luar lainnya maka segala perawatan tanah dan bangunan tersebut sejak disewa dipercayakan kepada I Gede Darma Putra sekaligus dipakai sebagai karyawan, sedangkan Tergugat jarang diketahui keberadaannya oleh Penggugat ;-----
8. Bahwa tepatnya pada tanggal 27 Januari 2017 Penggugat datang ke bali menuju lokasi tanah yang disewa bersama-sama dengan Tergugat ( sesuai Akta Perjanjian sewa No: 54) yang berada di desa Umeanyar, Kecamatan seririt, kabupaten Buleleng yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti loka Resort seluas 4220 M<sup>2</sup>, setelah tiba dilokasi pada pukul 16.00 Wita, dilihat pintu gerbang dalam



keadaan terkunci dengan gembok, Penggugat tidak melihat satupun karyawan atau staff termasuk I Gede Dharma Putra tidak berada dilokasi ; -----

9. Bahwa Kemudian Melihat keadaan dilokasi sangat sepi tidak ada orang berada disana maka Penggugat menghubungi I Gede Dharma Putra melalui telephone yang saat itu berada di desa Gerokgak, dan I Gede Dharma Putra mengatakan bahwa dirinya sudah tidak bekerja lagi di lokasi yang Penggugat dan Tergugat sewa yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti Loka, selain itu I Gede Dharma Putra juga mengatakan bahwa yang diberi mandat oleh Tergugat untuk merawat dan mengurus tempat yang disewa oleh Penggugat dan Tergugat adalah orang yang bernama Monik ;-----

10. Bahwa selanjutnya I Gede Dharma Putra memberikan Nomor Telephone milik Monik tersebut kepada Penggugat, dan kemudian Penggugat langsung menghubungi monik via telephone, sempat Penggugat dalam pembicaraannya dengan Monik menanyakan kenapa pintu gerbang terkunci dan dijawab oleh monik bahwa hal ini disuruh oleh Tergugat untuk tidak membukakan pintu gerbang tersebut dan melarang Penggugat untuk masuk kelokasi tanah yang disewa oleh Penggugat dan Tergugat ( sesuai Akta Nomor : 54 ) tanpa menyebutkan alasan apapun kepada Penggugat ;-----

11. Bahwa setelah mendapatkan jawaban dari orang yang bernama Monik sebagai suruhan dari Tergugat, selanjutnya Penggugat merasa kecewa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menyuruh orang yang bernama Monik untuk melarang Penggugat masuk kelokasi yang disewa oleh Penggugat dan Tergugat, 5 (lima) menit kemudian disaat Penggugat masih berada dilokasi tanah yang disewa tersebut ada telephone dari orang yang bernama Piter yang mengaku sebagai suami dari Monik mengatakan bahwa dia mengaku bekerja dengan Tergugat dan mengatakan juga atas perintah dari Tergugat melarang Penggugat masuk ke lokasi Pondok Wisata Shanti Loka ( tanah yang disewa sesuai Akta Perjanjian Sewa



No.54 ) sambil mengancam apabila Penggugat tidak pergi dari Pondok Wisata Shanti loka ( lokasi yang disewa Penggugat dan Tergugat ) maka Piter akan datang bersama orang orang untuk mengusir Penggugat dari lokasi Pondok Wisata Shanti loka ;-----

12. Bahwa oleh karena Penggugat merasa diancam dan merasa ketakutan atas ancaman suruhan dari Tergugat yang bernama Piter tersebut, maka Penggugat pergi meninggalkan lokasi yang disewa ( Pondok Wisata Shanti Loka ) menuju rumah I Gede Darma Putra, namun I Gede Darma Putra tidak berada dirumahnya, dan kemudian Penggugat kembali lagi ke lokasi tanahnya yang disewa tersebut, akan tetapi di lokasi tersebut dilihat ada orang yang tidak dikenal oleh Penggugat mengaku sebagai Security dan melarang juga Penggugat untuk masuk ke lokasi dengan alasan tidak diperbolehkan oleh Tergugat ;-----

13. Bahwa atas kondisi dan keadaan di lokasi seperti itu maka Penggugat pergi meninggalkan lokasi yang disewa tersebut menuju ke Lovina untuk menginap di sebuah hotel di Lovina, sempat pula di hotel dimana Penggugat menginap untuk berupaya menghubungi Tergugat melalui Telephone akan tetapi Telephone Tergugat tidak dapat dihubungi, karena posisi Tergugat tidak diketahui keberadaannya maka Penggugat kesulitan untuk berkomunikasi dengan Tergugat bahkan Penggugat beberapa kali mengirim email kepada Tergugat sama sekali tidak pernah dibalas dan dijawab hingga sekarang ;-----

14. Bahwa oleh karena perbuatan dari Tergugat sama sekali tidak ada etika baik hingga sekarang dengan cara Mengunci Pintu Gerbang dan menyuruh orang lain untuk melarang Penggugat masuk ke lokasi tanah yang disewa secara bersama sama dengan Tergugat dari I Gede Darma Putra ( sesuai Akta Perjanjian Sewa No : 54 ) sehingga Penggugat tidak bisa beraktivitas ( mengelola Pondok Wisata Shanti Loka ) termasuk Tergugat sama sekali tidak menjawab email dari Penggugat tanpa alasan yang jelas yang sangat merugikan Penggugat sehingga Tergugat jelas



melanggar Kesepakatan yang tertuang didalam Akta Perjanjian sewa Nomor 54 ,  
dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan  
Melawan Hukum ;-----

15. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti  
apa yang terurai pada posita angka 14, maka Penggugat berhak memohon kepada  
Yth Ketua Pengadilan Negeri Singaraja C/q Majelis Hakim yang memeriksa dan  
mengadili untuk memerintahkan kepada Tergugat agar membuka pintu gerbang  
yang dikunci sebelumnya oleh Tergugat serta memberikan Penggugat untuk  
melakukan aktivitas pengelolaan secara bersama sama dengan Tergugat sesuai  
Akta Perjanjian sewa No.54 diatas tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> yang dikenal dengan  
nama Pondok Wisata Shanti loka yang terletak di desa Umeanyar, kecamatan  
Seririt Kabupaten Buleleng; -----

16. Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan  
Hukum, maka Penggugat jelas telah dirugikan oleh Tergugat baik Kerugian  
Materiil maupun In Materiil, apabila dirinci kerugian yang diderita Penggugat  
adalah sebagai berikut ;-----

Kerugian Materiil : -----

1. kerugian sewa terhadap tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada  
diatasnya yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti Loka sebesar  
Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah);-----
2. Kerugian terhadap seluruh pengeluaran untuk membuat bangunan kayu dan  
kolam renang sebesar Rp.667.891.824,- (enam ratus enam puluh tujuh juta  
delapan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah);

Kerugian In Materiil : -----

Bahwa oleh karena Penggugat hingga kini tidak dapat melakukan aktivitas diatas  
tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> sehingga Penggugat mengalami kerugian sehingga Penggugat



menjadi shok berat atas perbuatan dari Tergugat maka patut dan wajar Penggugat menuntut kerugian In Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga Miliar rupiah ) dibayar kontan ;-----

Sehingga bila dirinci kerugian Penggugat secara Materiil berjumlah Rp.3.367.891.824,- (tiga miliar tiga ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah ) ditambah dengan kerugian In materiil berjumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah ) sehingga total keseluruhan kerugian Penggugat baik Materiil maupun In Materiil sebesar Rp. 6.367.891.824,- (enam miliar tiga ratus enam puluh tujuh Juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah ) untuk dibayar secara tunai oleh Tergugat; -----

Bahwa berdasarkan seluruh uraian – uraian tersebut diatas, Para Penggugat Memohon kiranya kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Singaraja C/Q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk memanggil Para Pihak dalam Perkara Aquo dan menentukan hari persidangan serta memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;-----

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Nomor : 53 tanggal 17 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Nomor : 33 tertanggal 18 Juni 2015 adalah Sah ;-----
3. Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Sewa Nomor : 54 tertanggal 17 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Nomor : 34 tertanggal 18 Juni 2015 adalah Sah ;-----
4. Menyatakan Hukum Karena Tergugat sama sekali tidak ada etikad baik hingga sekarang dengan cara Mengunci Pintu Gerbang dan menyuruh orang lain untuk melarang Penggugat masuk kelokasi tanah yang disewa secara bersama sama dengan Tergugat dari I Gede Darma Putra ( sesuai Akta Perjanjian Sewa No : 54 ) sehingga Penggugat tidak bisa beraktivitas ( mengelola Pondok Wisata Shanti Loka) termasuk Tergugat sama sekali tidak menjawab email dari Penggugat tanpa



alasan yang jelas yang sangat merugikan Penggugat sehingga Tergugat jelas melanggar Kesepakatan yang tertuang didalam Akta Perjanjian sewa Nomor 54 , dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;-----

5. Menghukum Tergugat agar membuka pintu gerbang yang dikunci sebelumnya oleh Tergugat serta memberikan Penggugat untuk melakukan aktivitas pengelolaan secara bersama sama dengan Tergugat sesuai Akta Perjanjian sewa No.54 diatas tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti loka yang terletak di desa Umeanyar, kecamatan Seririt Kabupaten Buleleng bila perlu dengan bantuan alat Negara ( Kepolisian ) ; -----
6. Menyatakan sah Penggugat telah mengalami kerugian Materiil dan In Materiil apabila dirinci sebagai berikut ;-----

Kerugian Materiil : -----

1. Kerugian sewa terhadap tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang ada diatasnya yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti Loka sebesar Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah);-----

2. Kerugian terhadap seluruh pengeluaran untuk membuat bangunan kayu dan kolam renang sebesar Rp.667.891.824,- ( Enam ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah ) ;-----

Kerugian In Materiil : -----

Bahwa oleh karena Penggugat hingga kini tidak dapat melakukan Aktivitas diatas tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> sehingga Penggugat mengalami kerugian sehingga Penggugat menjadi shok berat atas perbuatan dari Tergugat maka patut dan wajar Penggugat menuntut kerugian In Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga Miliar rupiah ) dibayar kontan ;-----



Sehingga bila dirinci kerugian Penggugat secara Materiil berjumlah Rp.3.367.891.824,- (tiga miliar tiga ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah ) ditambah dengan kerugian In materiil berjumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah ) sehingga total keseluruhan kerugian Penggugat baik Materiil maupun In Materiil sebesar Rp. 6.367.891.824,- (enam miliar tiga ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah) untuk dibayar secara tunai oleh Tergugat; -----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;-----

ATAU : -----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Para Penggugat Mohon Putusan yang se adil adilnya (Ex Aequo et Bono) ;---  
Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir di persidangan, dimana pihak masing-masing di wakili oleh kuasanya;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 154 Rbg, Majelis Hakim telah berupaya agar kedua belah pihak yang berperkara dapat mengakhiri sengketa diantara mereka dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan PERMA No. 1 tahun 2016 ditempuh dalam suatu forum mediasi dengan menunjuk I MADE GEDE TRISNAJAYA SUSILA, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Singaraja sebagai mediator yang ditunjuk atas kehendak Para pihak tersebut;-----

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tanggal 16 Agustus 2017 perihal Laporan Hasil Mediasi, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat;-----



Menimbang, bahwa setelah surat gugatan tersebut dibacakan, Penggugat melalui kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 14 September 2017 dengan uraian sebagai berikut;

I. DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI

A.1. Gugatan Penggugat Kabur.

1. Bahwa meskipun didalam akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 tertuang Penggugat dan Tergugat sebagai pihak Kedua dan I Gede Darma Putra sebagai pihak Pertama, di dalam Akta tersebut hanya diatur hak dan kewajiban diantara pihak Pertama ( I Gede Darma Putra) dengan pihak Kedua ( Penggugat dengan Tergugat ).
2. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan detail tentang hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didalam kedua akta Perjanjian tersebut. Sehingga menjadi tidak jelas pula bagaimana hubungan hukum yang sebenarnya terjadi diantara Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian yang menjadi hak dan kewajiban dari masing – masing pihak diantara Penggugat dan Tergugat juga menjadi tidak jelas. Dengan tidak dijelaskannya hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat maka gugatan a quo menjadi kabur ( obscur libell ).
3. Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama tidak bertempat tinggal tetap di tanah objek sengketa, Penggugat dengan jelas juga mengetahui bahwa Tergugat bertempat tinggal tetap di Am Hubertusdamm 58, 1210 Wien, Austria. Sehingga seharusnya gugatan diajukan di tempat Tergugat tinggal atau gugatan dikirimkan ke tempat dan alamat Tergugat tinggal sesuai dengan tatacara sebagaimana diatur



didalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku. Sehingga gugatan yang diajukan dengan melanggar hukum acara / hukum formil telah mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil.

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut diatas maka sudah sepatutnya Majelis hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Perlu Tergugat tegaskan, Tergugat menolak seluruh dalih-dalih yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat.
- 2 Tergugat juga menegaskan bahwa seluruh dalil jawaban Penggugat pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan serta digunakan pula sebagai dalil-dalil yang menjadi dasar jawaban dalam bagian pokok perkara maupun dalam Rekonvensi.
- 3 Bahwa Tergugat menolak tegas dalih Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan investasi secara bersama-sama dengan Tergugat dalam membeli atau menyewa tanah serta membangun pondok wisata shanti loka, karena meskipun didalam akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 tertuang Penggugat dan Tergugat sebagai pihak Kedua dan I Gede Darma Putra sebagai pihak Pertama, isi Akta tersebut hanya mengatur hak dan kewajiban diantara pihak Pertama ( I Gede Darma Putra ) dengan pihak Kedua yakni Penggugat dengan Tergugat dan tidak mengatur hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan detail tentang bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Dan dimana hubungan hukum tersebut diatur.



- 4 Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum apa yang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat secara rinci dan detail mengatur hak maupun kewajibannya masing – masing didalam melakukan investasinya atau usaha atas beroperasinya pondok wisata shanti loka tersebut sebagaimana dialihkan oleh Penggugat. Untuk itu Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan adanya hubungan hukum atas kerjasama investasi didalam membeli tanah maupun membangun dan mendirikan pondok wisata shanti loka serta yang berkaitan dengan biaya-biaya operasional, pajak dan kebutuhan-kebutuhan operasional lainnya secara rinci dan detail dengan Terugat.
- 5 Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita gugatan Penggugat angka 3 yang menyatakan bahwa 2 ( dua ) bidang tanah yang dibeli oleh I Gede Darma Putra dibeli oleh Penggugat dan Tergugat dengan rincian Penggugat telah mengeluarkan dana untuk pembelian tanah dengan luas 4220 M2 sedangkan Tergugat telah mengeluarkan dana untuk pembelian tanah dengan luas 2000 M2 yang terletak di Banjar Dinas Pawistra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Bali. Karena fakta yang sebenarnya adalah untuk kedua bidang tanah yang dibeli oleh I Gede Darma Putra tersebut keseluruhan dananya adalah berasal dari Tergugat.
- 6 Bahwa memang, sebelum terjadi pembelian tanah dan pembangunan pondok wisata Shanti Loka, Penggugatlah yang membujuk rayu Tergugat untuk melakukan investasi dengan membeli tanah dan membangun pondok wisata Shanti Loka dan menyatakan serta menjanjikan kepada Penggugat dan berjanji akan menanggung sebagian atau separuh dari seluruh investasi yang diperlukan untuk pembelian kedua bidang tanah dan pembangunan pondok wisata Shanti loka beserta seluruh biaya operasionalnya tersebut. Pengugat menyatakan bersedia untuk menanggung separuh atau sebesar 50 % nya dari seluruh dana yang diperlukan untuk membeli tanah, membangun pondok wisata Shanti Loka dan menanggung biaya operasionalnya.
- 7 Bahwa namun pada kenyataanya janji Penggugat tersebut sampai saat ini sama sekali tidak direalisasikan. Dan seluruh pembiayaan atas pembelian tanah serta pembangunan



pondok wisata Shanti Loka dan seluruh biaya operasional pondok wisata seluruhnya dibiayai oleh Tergugat.

- 8 Mohon perhatian majelis, bahwa seluruh dana untuk biaya, baik pembelian tanah maupun pembangunan pondok wisata Shanti Loka tersebut berasal dari Tergugat. Cuma karena pada saat itu Tergugat tidak memiliki rekening di Indonesia, sehingga dalam pembayaran atau penyerahan dana kepada I Gede Darma Putra, ada yang Tergugat kirimkan secara langsung kepada I Gede Darma Putra, namun ada pula yang Tergugat transfer lewat Penggugat dengan meminjam nomor rekening Penggugat di Indonesia dan untuk selanjutnya diserahkan / ditransfer kepada I Gede Darma Putra dikarenakan pada saat itu Tergugat tidak memiliki rekening di Indonesia.
- 9 Perlu Tergugat jelaskan, bahwa memang benar dana untuk pembelian tanah seluas 4220 M2 dan biaya pembangunan pondok wisata Shanti Loka sebagaimana didalilkan Penggugat, diperlukan biaya sebesar € 190.509,- ( seratus sembilan puluh ribu lima ratus sembilan euro ) yang terdiri dari € 190.000,- (seratus Sembilan puluh ribu euro) atau hampir setara dengan seluruh dana pembelian / sewa tanah senilai Rp. 2.700.000.000,- ( dua milyar tujuh ratus juta rupiah ) dan sebesar € 509 ( lima ratus Sembilan euro ) untuk biaya administrasi bank. Dari keseluruhan dana tersebut telah Tergugat transfer kepada Penggugat melalui rekening milik Penggugat pada Bank CIMB Niaga Nomor : 7570100615183 pada tanggal 19 Desember 2014 dan hal tersebut telah pula Penggugat akui dan terima sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 19 Desember 2014.
- 10 Bahwa hingga saat ini Penggugat tidak menyetorkan dana investasi sebesar 50 % dari total investasi kepada Tergugat untuk pembelian tanah seluas 4220 M2 tersebut. Sehingga sebenarnya seluruh biaya pembelian tanah seluas 4220 M2 dan biaya pembangunan pondok wisata Shanti Loka adalah menggunakan uang dari Tergugat. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pembelian tanah seluas



4220 M2 dan biaya untuk membangun pondok wisata Shanti Loka di biayai oleh Penggugat adalah sama sekali tidak benar.

11 Bahwa sedangkan untuk pembelian tanah seluas 2000 M2 juga seluruhnya telah menggunakan dana milik Tergugat sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat karena untuk pembelian tanah tersebut pada tanggal 27 Pebruari 2015 Tergugat telah menransfer dana kepada I Gede Darma Putra sebanyak 2 ( dua ) kali masing – masing sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) dan Rp. 1.070.000.000 ( satu milyar tujuh puluh juta rupiah ) sehingga total keseluruhannya berjumlah Rp. 2.070.000.000,- ( dua milyar tujuh puluh juta rupiah ).

12 Bahwa dengan demikian sangatlah jelas dan terang benderang bahwa seluruh biaya pembelian atas ke - 2 ( dua ) bidang tanah dan biaya pembangunan pondok wisata Shanti Loka seluruhnya dibiayai oleh Tergugat dan bukan oleh Penggugat sebagaimana didalihkan Penggugat.

13 Disamping itu, Tergugat membenarkan dalil Penggugat pada poin angka 7 posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat jarang tinggal atau berada di Bali dan tidak pernah mengurus operasional pondok wisata Shanti Loka karena Penggugat lebih sering tinggal diluar Negeri. Sehingga tidak benar jika Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat diberi hak pengelolaan oleh Tergugat.

14 Bahwa selain itu Penggugat juga tidak pernah mau tau dan tidak pernah bertanggung jawab atas seluruh biaya operasional, perawatan pondok wisata, pembayaran gaji karyawan, pajak dan biaya- biaya operasional pondok wisata Shanti Loka lainnya. Dan seluruhnya di biayai oleh Tergugat. Penggugat sama sekali tidak pernah memikirkan dan ikut memikul tanggung jawab atas biaya – biaya tersebut. Sehingga sesuatu yang sangat aneh ketika tiba-tiba Penggugat mengklaim bahwa Penggugat memiliki investasi yang telah ditanamkan di dalam pembelian kedua bidang tanah dan operasional Pondok wisata Shanti Loka tersebut.



15 Tidak benar Tergugat telah mengusir Penggugat, yang benar adalah memang secara hukum Penggugat tidak memiliki hak atas kedua bidang tanah maupun pengelolaan atas operasional Pondok wisata Shanti Loka tersebut karena seluruh kewajiban yang seharusnya Penggugat penuhi telah di ingkari dan diabaikan Penggugat. Sedangkan mengenai operasional pondok wisata Shanti Loka memang sejak awal hingga saat ini telah dipercayakan kepada I Gede Darma Putra. Dan bukan kepada orang yang bernama Monic sebagaimana didalihkan Penggugat.

## II. DALAM REKONVENSI

1. Dalam bagian rekonvensi ini perlu kami sampaikan terlebih dulu bahwa Tergugat dalam Konvensi untuk selanjutnya berkedudukan sebagai Penggugat dalam Rekonvensi. Dan Penggugat dalam Konvensi untuk selanjutnya berkedudukan sebagai Tergugat dalam Rekonvensi.
2. Perlu Penggugat tegaskan kembali seluruh dalil yang telah Penggugat sampaikan pada bagian Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan digunakan sebagai dalil Penggugat pada bagian Rekonvensi ini.
3. Mohon perhatian majelis, perlu Penggugat tegaskan kembali bahwa seluruh dana pembelian atas dua bidang tanah seluas 4220 M2 dan seluas 2000 M2 beserta biaya pembangunan pondok wisata Shanti Loka yang terletak di Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng serta biaya operasionalnya selama ini seluruhnya menggunakan dana milik Penggugat. Sehingga tidak benar klaim Tergugat yang menyatakan telah menyetorkan investasi sebesar 50 % dari total biaya investasi untuk pembelian tanah seluas 4220 M2 dan biaya pembangunan pondok wisata Shanti Loka sebagaimana didalihkan Tergugat tersebut.
4. Untuk itu Penggugat mensomir Tergugat untuk membuktikan dalil Tergugat tersebut.



5. Bahwa untuk itu pula, maka secara hukum Tergugat tidak memiliki hak apapun yang melekat diatas kedua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya tersebut. Karena hingga saat ini Tergugat telah mengingkari dan tidak melakukan kewajiban pembayaran atas investasinya maupun kewajiban-kewajiban lain yang terkait dengan biaya operasional pondok wisata Shanti Loka sebagaimana yang pernah Tergugat nyatakan dan janjikan kepada Penggugat pada saat Tergugat membujuk Penggugat untuk melakukan investasi di objek sengketa.

6. Sehingga apa yang dilakukan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Ingkar janji ( wan prestasi ) sekaligus dapat pula dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ( PMH ) karena Tergugat telah melakukan bujuk rayu dan melakukan penipuan dan kebohongan pada Penggugat dengan melakukan bujuk rayu kepada Penggugat untuk melakukan investasi di objek sengketa dengan menjanjikan akan menanggung separuh dari seluruh biaya investasi yang dibutuhkan secara bersama guna membeli tanah dan membangun pondok wisata dan kemudian disewakan kepada tamu tamu asing dengan iming-iming Penggugat dijanjikan keuntungan yang besar. Faktanya, seluruh modal untuk pembelian kedua bidang tanah tersebut maupun pembangunan pondok wisata tersebut harus ditanggung sendiri oleh Penggugat, karena sampai saat ini Tergugat tidak menyetorkan uang investasinya tersebut. Dan operasional pondok wisata tersebut berjalan tidak sesuai seperti yang dijanjikan oleh Tergugat yang memberi iming-iming keuntungan besar. Sehingga saat ini Penggugatlah yang harus menanggung seluruh beban biaya investasi dan operasional pondok wisata Shanti loka tersebut.

7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun moriil yang dapat dirinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :



- Senilai € 225.000,- ( dua ratus duapuluh lima euro ) yang jika dirupiahkan kurang lebih setara Rp. 3.150.000.000,- ( tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah ) hal tersebut didasarkan kepada nilai dana yang telah Penggugat kirim kepada Tergugat yang tidak jelas penggunaan dan pertanggung jawabanya kepada Penggugat .
- Senilai € 225.000,- ( dua ratus dua puluh lima euro ) yang jika dirupiahkan kurang lebih setara Rp. 3.150.000.000,- ( tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah ) atas pinjaman Tergugat pada Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat.
- Berbagai fasilitas dan Penggunaan pondok wisata yang selama ini telah dinikmati oleh Tergugat yang jika dinilai kurang lebih Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah )

Sehingga kerugian materiil yang terjadi seluruhnya senilai € 450.000.- ( empat ratus lima puluh ribu euro ) atau jika dikonversi dengan rupiah kurang lebih senilai Rp. 6.300.000.000,- ( enam milyar tiga ratus juta rupiah ) + Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ). Sehingga jumlah total nilai kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp. 7.800.000.000,- ( tujuh milyar delapan ratus juta rupiah )

#### B. Kerugian Imateriil

Berupa beban pikiran dan perasaan cemas terus menerus karena harus menanggung seluruh kewajiban pembiayaan pembelian 2 ( dua ) bidang tanah, pembangunan pondok wisata Shanti Loka, biaya operasional termasuk pajak, karyawan, listrik dan lain sebagainya yang harus dipikir dan dilakukan sendiri oleh Penggugat sehingga sering menyebabkan rasa depresi dan kecemasan yang jika dinilai dengan uang sekitar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah);



Sehingga nilai kerugian materiil dan moriil secara keseluruhan yang dialami Penggugat adalah senilai Rp. 12. 800.000.000,- ( dua belas milyar delapan ratus juta rupiah ).

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi memohon agar yang mulia majelis hakim Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara a quo memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan dengan isi amar putusan sebagai berikut :

#### I. DALAM KONVENSI

##### 1.1. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

##### 1.2. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

#### II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa seluruh biaya yang dipergunakan untuk investasi dalam pembelian dan atau sewa kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Pebruari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 54 tertanggal 17 Pebruari 2015 serta Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang

Hal 20 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



keseluruhannya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng keseluruhan dananya berasal dari Penggugat.

3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wan prestasi).
4. Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat sebagai pihak Kedua dari Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Pebruari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 54 tertanggal 17 Pebruari 2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng.
5. Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat sebagai pihak Kedua dari Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng.
6. Menyatakan hukum Tergugat tidak memiliki hak apapun diatas kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10..00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali.
7. Menyatakan hukum Tergugat tidak memiliki hak apapun atas pondok wisata Shanti Loka yang berada diatas tanah tersebut yang terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai Rp. 12.800.000.000,- ( dua belas milyar delapan ratus juta rupiah ).
9. Melakukan sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ) terhadap Asset atau harta dari Tergugat yang datanya akan kami susulkan bersama permohonan sita jaminan secara terpisah.



III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang muncul akibat adanya perkara a quo.

Atau jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan replik tertanggal 28 September 2017 sedangkan Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 5 Oktober 2017 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa setelah selesai acara jawab-jawab selanjutnya untuk meneguhkan/ memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti - bukti surat di persidangan, masing - masing berupa :-----

P – 1	Foto copy Bukti Surat berupa Buku Tabungan Bank CIMB NIAGA atas nama I Gede Darma Putra;
P – 2	Foto copy Bukti surat berupa Formulir Setoran Tunai / Pemindahbukuan dari Bank CIMB Niaga dari Thomas Gennaro kepada I Gede Darma Putra sebesar Rp.1.000.000.000, 00 (satu milyar rupiah) untuk pembelian tanah seluas 4220 m <sup>2</sup> ;
P – 3	Foto copy Bukti surat berupa Formulir Setoran Tunai / Pemindahbukuan dari Bank CIMB Niaga dari Thomas Gennaro kepada I Gede Darma Putra sebesar Rp.1.000.000.000, 00 (satu milyar rupiah) untuk pembelian tanah seluas 4220 m <sup>2</sup> ;
P – 4	Foto copy Bukti surat berupa Formulir Setoran Tunai / Pemindahbukuan dari Bank CIMB Niaga dari Thomas Gennaro kepada I Gede Darma Putra sebesar



	Rp.700.000.000, 00 (tujuh ratus juta rupiah) untuk pembelian tanah seluas 4220 m <sup>2</sup> ;
P – 5	Foto copy bukti surat Akta Perjanjian No. 53 , tertanggal 17 Februari 2015;
P – 6	Foto copy bukti surat Akta Perjanjian Sewa No. 54, tertanggal 17 Februari 2015;
P – 7	Foto copy Bukti surat email tertanggal 20 Januari 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.100.000.000, 00 (seratus juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra Sukses;
P – 8	Foto copy Bukti surat email tertanggal 23 Februari 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.63.000.000, 00 (enam puluh tiga juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 9	Foto copy Bukti surat email tertanggal 13 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.67.300.000, 00 (enam puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 10	Foto copy Bukti surat email tertanggal 22 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.18.000.000, 00 (delapan belas juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 11	Foto copy Bukti surat email tertanggal 23 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.3.250.000, 00 (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;



P – 12	Foto copy Bukti surat email tertanggal 31 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.22.000.000, 00 (dua puluh dua juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 13	Foto copy Bukti surat email tertanggal 31 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.35.500.000, 00 (tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 14	Foto copy Bukti surat email tertanggal 31 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 15	Foto copy Bukti surat email tertanggal 02 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.4.160.000, 00 (empat juta seratus enam puluh ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 16	Foto copy Bukti surat email tertanggal 02 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.2.845.000, 00 (dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 17	Foto copy Bukti surat email tertanggal 02 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.9.676.000, 00 (sembilan juta enam ratus tujuh puluh enam rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;



P – 18	Foto copy Bukti surat email tertanggal 08 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.4.750.000, 00 (empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 19	Foto copy Bukti surat email tertanggal 09 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.44.381.000, 00 (Empat Puluh Empat Juta tiga Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 20	Foto copy Bukti surat email tertanggal 19 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.5.115.000, 00 (lima juta seratus lima belas ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 21	Foto copy Bukti surat email tertanggal 22 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.7.266.000, 00 (tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 22	Foto copy Bukti surat email tertanggal 02 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.3.251.000, 00 (tiga juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 23	Foto copy Bukti surat email tertanggal 04 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.1.455.000, 00



	(satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 24	Foto copy Bukti surat email tertanggal 08 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.44.911.340, 00 (empat puluh empat juta sembilan ratus sebelas ribu tiga ratus empat puluh Rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 25	Foto copy Bukti surat email tertanggal 12 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.7.000.000, 00 (tujuh juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 26	Foto copy Bukti surat email tertanggal 11 Juni 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 27	Foto copy Bukti surat email tertanggal 11 Juni 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.30.000.000, 00 (tiga puluh juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 28	Foto copy Bukti surat email tertanggal 15 Juli 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 29	Foto copy Bukti surat berupa Formulir Setoran Tunai / Pemindahbukuan dari Bank CIMB Niaga dari Thomas Gennaro kepada I Gede Darma Putra sebesar



	Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) tertanggal 29 Desember 2014 untuk biaya pembangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 30	Foto copy nota pembelian barang matras amerika imperial 180 tertanggal 03 maret 2015 sebesar Rp. 3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 31	Foto copy nota pembelian sepeda polygon dari toko Harum II SGR tertanggal 07 Maret 2015 sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah ) untuk sarana transportasi dibangun rumah kayu dan kolam renang;
P – 32	Foto copy nota pembelian sepeda polygon dari toko Harum II SGR tertanggal 07 maret 2015 sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah ) untuk sarana transportasi dibangun rumah kayu dan kolam renang;
P – 33	Foto copy Bukti surat email tertanggal 22 Maret 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.18.000.000, 00 (delapan belas juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses;
P – 34	Foto copy nota pembelian barang dari Toko UD. Jati Usaha tertanggal 24 Maret 2015 sebesar Rp. 565.000,00 (lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 35	Foto copy Bukti surat email tertanggal 01 April 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.7.000.000, 00 (tujuh juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk pembayaran gaji pegawai;
P – 36	Foto copy Bukti surat email tertanggal 02 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.8.100.000,00 (delapan juta seratus ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk pembayaran gaji pegawai;
P – 37	Foto copy Bukti surat email tertanggal 12 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga



	kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.1.504.000,00 ( satu juta lima ratus empat ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk pembayaran gaji pegawai;
P – 38	Foto copy Bukti surat email tertanggal 25 Mei 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.14.000.000,00 (empat juta rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk pembuatan nama CV di Notaris;
P – 39	Foto copy Bukti surat email tertanggal 03 Juni 2015 dari Bank CIMB Niaga kepada Thomas Gennaro bahwa pengiriman uang sebesar Rp.6.300.000, 00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) ke rekening I Gede Darma Putra sukses, untuk pembayaran gaji pegawai;
P – 40	Foto copy nota pembelian barang dari toko Vitroy Antique Furniture tertanggal 25 Agustus 2015 sebesar Rp. 6.500.000, 00 (enam juta lima ratus ribu rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 41	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 1.767.601, 00 (satu juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus satu rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 42	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 394.122, 00 (tiga ratus sembilan puluh empat ribu seratus dua puluh dua rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 43	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 6.636.379, 00 (enam juta enam ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan rupiah) untuk biaya pembangunan



	bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 44	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 95.999, 00 (sembilan puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 45	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 7.783.987, 00 (tujuh juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 46	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 3.509.048, 00 (tiga juta lima ratus sembilan ribu empat puluh delapan rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 47	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 2.235.249, 00 (dua juta dua ratus tiga puluh lima ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 48	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 2.580.215, 00 (dua juta lima ratus delapan puluh ribu dua ratus lima belas rupiah ) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 49	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 912.859, 00 (sembilan ratus dua belas ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 50	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26



	Agustus 2015 sebesar Rp. 2.295.045, 00 (dua juta dua ratus sembilan puluh lima ribu empat puluh lima rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 51	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 26 Agustus 2015 sebesar Rp. 34.000, 00 (tiga puluh empat ribu rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 52	Foto copy nota pembelian barang dari toko CASA UMA tertanggal 04 Septembar 2015 sebesar Rp. 694.980, 00 (enam ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 53	Foto copy nota pembelian barang dari toko MULTI RAYA Bali tertanggal 08 September 2015 sebesar Rp. 6.750.000, 00 (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 54	Foto copy nota pembelian barang dari toko ROSALIA LANDSCAPE 1 tertanggal 10 September 2015 sebesar Rp.5.755.000, 00 (lima juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) untuk biaya pembangunan bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 55	Foto copy Bukti surat berupa print out dari Bank CIMB Niaga berupa rincian Transaksi yang di lakukan oleh THOMAS GENNARO dan I GEDE DARMA PUTRA untuk semua keperluan di bangunan rumah kayu dan kolam renang;
P – 56	Foto copy bukti surat Akta Perjanjian No. 33 , tertanggal 18 Juni 2015;
P – 57	Foto copy bukti surat Akta Perjanjian Sewa No. 34, tertanggal 18 Juni 2015;

Menimbang, bahwa bukti surat P – 1 sampai dengan P – 57 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;--



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dengan urutan pemeriksaan sebagai berikut :-----

**1. Saksi I GEDE DARMA PUTRA**, Laki-laki, tanggal lahir 27 Desember 1985, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menerangkan ia kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang permasalahan tanah obyek sengketa dan seputar jual beli serta perjanjian antara Penggugat dan Tergugat mengenai obyek sengketa;-----
- Bahwa saksi mulai kenal dengan Thomas Gennaro dan Oliver Aigner (Para Pihak) pada saat Para Pihak datang ke lokasi tanah obyek sengketa seluas 4.220 m2 sekitar bulan Desember 2014. Pada saat itu saksi bekerja sebagai staf dan Para Pihak bermaksud untuk menyewa tanah sengketa termasuk bangunan yang ada di atasnya dan pada saat itu sudah ada Villa Santhi Loka dan pemilik sebelumnya adalah Nyoman Bagiarta;-----
- Bahwa obyek tanah sengketa yang bernama Villa Santhi Loka terletak di Dusun Pawitra, Desa Kalang Anyar, Kecamatan Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Utara : tanah milik orang lain
  - Selatan : tanah milik orang lain;
  - Timur : tanah milik orang lain
  - Barat : Telabah/sungai kecil.
- Bahwa pada saat datang ke lokasi Thomas Gennaro dan Oliver Aigner sangat tertarik dengan lokasinya dan bermaksud untuk menyewa obyek tanah sengketa;----



- Bahwa oleh karena Thomas Gennaro dan Oliver Aigner bermaksud untuk menyewa tanah tersebut akhirnya saksi menghubungi pemilik tanah yang pada saat itu berada di Denpasar dan pemilik tanah mengatakan mau menjual tanah tersebut dan pada saat itu juga saksi sampaikan kepada Thoman Gennaro dan Oliver Aigner bahwa tanah tersebut mau dijual dan bukan disewakan;-----
- Bahwa oleh karena pemilik tanah tidak mau menyewakan, maka Thomas Gennaro menyarankan agar membeli tanah tersebut dan dibeli dengan uang dari Thomas Gennaro dengan memakai nama saksi sebagai pemiliknya dan sebagai timbal baliknya saksi memberikan jaminan secara gratis untuk menyewakan selama 25 (dua puluh lima) tahun;-----
- Bahwa transaksi jual beli tanah untuk luas 4.220 M2 terjadi pada tanggal 23 Desember 2014, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah);-----
- Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli, kemudian pada saat itu juga dilakukan pembayaran secara transfer yang dilakukan oleh Thomas Gennaro ke rekening tabungan saksi sebanyak 3 (tiga) kali secara bertahap. Pembayaran tahap pertama dilakukan senilai Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan tahap kedua Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan tahap ketiga Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul uang Rp 2.700.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) yang di transfer oleh Thomas Gennaro ;-----
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di kantor Notaris Ketut Suryada, S.H. di Seririt, dimana saksi dan pemilik lama yaitu Nyoman Bagiarta juga ikut ke kantor Notaris;-
- Bahwa pada saat itu juga dibuatkan 2 (dua) buah Akta Perjanjian di Notaris yaitu yaitu Akta Perjanjian No. 53 dan Akta Perjanjian Sewa No.54;-----



- Bahwa Akta Perjanjian No. 53 yaitu Tentang Perjanjian pembelian atas obyek tanah seluas 4.220 M2 antara I Gede Darma Putra dengan Thomas Gennaro dan Oliver Eigner;-----
- Bahwa Akta Perjanjian No. 54 yaitu Tentang Perjanjian Sewa atas obyek tanah seluas 4.220 M2 antara I Gede Darma Putra dengan Thomas Gennaro dan Oliver Eigner;-----
- Bahwa selain saksi, pada saat membuat Akta Perjanjian, Thomas Gennaro dan Oliver Aigner juga hadir dikantor Notaris;-----
- Bahwa setelah Akta Perjanjian dan Akta Jual Beli dibuat, kemudian Para Pihak berencana membuat bangunan dan sebelumnya memang sudah ada Villa yang berdiri. Rencana tersebut disampaikan pada saat makan di Lovina, selanjutnya mereka sama-sama balik ke Negeranya Thomas pergi ke Itali dan Oliver Aigner pergi ke Austria;-----
- Bahwa sebelum tanah tersebut dibeli, memang sebelumnya sudah ada Villa yang berdiri sebanyak 5 (lima) unit dan ada penambahan 1 (satu) unit yang baru;-----
- Bahwa Thomas Gennaro yang menyuruh membuat 1 (satu) unit bangunan dan 1 (satu) buah kolam renang dan uangnya berasal dari Thomas Gennaro;-----
- Bahwa semua uang pembayaran diberikan secara langsung oleh Thomas Gennaro melalui Transfer kepada saksi sendiri, karena Thomas Gennaro tidak kenal dengan pemborong sehingga saksi yang membayarkan kepada pemborong;-----
- Bahwa selain membeli tanah yang luasnya 4.220 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya, Thomas Gennaro dan Oliver Eigner juga membeli tanah kosong seluas 2.000 M2 (20 Are) yang lokasinya sama dengan tanah yang luasnya 4.220 M2 yaitu di Desa Uma Anyar namun berjarak sekitar 200 meter ;-----
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Para Pihak seluas 2.000 M2 adalah tanah kosong dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal 33 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



- Utara : telabah;
- Selatan : tanah milik orang lain
- Timur : jalan Beton
- Barat : tanah milik orang lain;
- Bahwa yang memberikan uang untuk membayar jual beli tanah seluas 2.000M2 adalah Oliver Eigner dan uangnya saksi sendiri yang terima melalui transfer ke Rekening CIMB Niaga atas nama saksi sendiri;-----
- Bahwa saksi menerima uang pembelian tanah untuk luas 2.000 M2 dari Oliver Eigner sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pertama pada tanggal 7 Januari 2015 sebanyak Rp.230.000.000,- (dua ratus ratus tiga puluh juta) sebagai tanda jadi (DP) dan pelunasannya dilakukan dua kali pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 27 Pebruari 2015 masing-masing sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 1.070.000.000,- (satu milyar tujuh puluh juta rupiah) ;-----
- Bahwa tanah yang luasnya 4.220 M2 lebih dahulu dibeli dengan tanah yang luasnya 2.000 M2 dengan selisih waktu sekitar 4 (empat) bulan;-----
- Bahwa sebelumnya hubungan Thomas Gennaro dengan Oliver Eigner sangat baik, namun semenjak Thomas Gennaro dilarang masuk ke obyek tanah Villa yang luasnya 4.220 M2, hubungan mereka sekarang menjadi tidak baik;-----
- Bahwa Thomas Gennaro sempat menelpon saksi dengan mengatakan bahwa Thomas Gennaro dilarang masuk ke dalam Villa Santi Loka oleh Monik atas perintah dari Oliver Eigner dan sempat diancam oleh seseorang yang mengaku suami Monik dan memerintahkan Thomas Gennaro harus keluar;-----
- Bahwa Monik adalah asisten dari Oliver Aigner kepercayaan dari Oliver dan mereka yang menjaga dan mengurus Villa Santi Loka;-----
- Bahwa yang merekrut karyawan adalah Thomas Gennaro dan Oliver Eigner dan saksi sempat diberitahu oleh Oliver Eigner untuk meliburkan Karyawan selama 2

Hal 34 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



(dua) minggu dan saksi disuruh menyerahkan kuncinya kepada Monik dan setelah kunci saksi serahkan kemudian yang mengelola Villa Santi Loka adalah Oliver Eigner;-----

- Bahwa yang membayar gaji karyawan adalah Oliver Eigner dan pembayaran gajinya melalui saksi karena tidak semua karyawan bisa berbahasa inggris;-----

2. Saksi **KADEK ARTHA**, Laki-laki, lahir di Umeanyar tanggal 23 Januari 1978, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menerangkan ia kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang keberadaan saksi selama bekerja dengan Thomas Gennaro maupun dengan Oliver Aigners sebagai sopir;-----
- Bahwa saksi pernah mengantarkan Thomas Gennaro berbelanja di Denpasar dan di Singaraja untuk keperluan Villa Santi Loka;-----
- Bahwa yang paling sering beraktifitas di Villa tersebut adalah Thomas Gennaro;----
- Bahwa sepanjang pengetahuan saksi, Oliver Eigner tidak pernah membeli keperluan material untuk keperluan Villa tersebut;-----
- Bahwa saksi juga pernah mengantarkan Oliver Aigner dan Thomas Gennaro bersama Pak Gede Darma Putra ke Notaris Ketut Suryada di Seririt;-----
- Bahwa saat ini Thomas Gennaro tidak di ijin masuk ke Villa Santhi Olka oleh Oliver Eigner ;-----
- Bahwa Villa Santhi Loka berada di desa Umaanyar, Kec. Seririt, Kab. Buleleng dengan luas tanah 4.220 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : tanah milik orang lain;
  - Selatan: tanah milik orang lain;
  - Timur : tanah milik orang lain;
  - Barat : telabah/ aliran air subak



- Bahwa untuk luas tanah 2.000 M2 berupa tanah kosong dengan batas-batasnya sebagai berikut:-----

- Utara : Parit/Telabah;
- Selatan: tanah milik orang lain;
- Timur : Jalan;
- Barat : tanah milik orang lain;

- Bahwa saat ini di Villa Santi Loka mempekerjakan 3 (tiga) orang karyawan dan 2 (dua) orang satpam;-----

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat membenarkannya sedangkan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:-----

T – 1	Fotokopi Pernyataan dari Thomas Gennaro yang dibuat dalam Bahasa Inggris dan dibuat di Lovina Singaraja tanggal 10-12-2014 dan ditanda tangani oleh Thomas Gennaro, Oliver Aigner serta saksi Klaus Kaiser;-----
T – 2	Fotokopi terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti surat T-1;-----
T – 3	Fotokopy Nilai Kurs Mata uang Euro terhadap mata uang rupiah pada tanggal 19 Desember 2014 saat Tergugat mentransfer uang ke Rekening CIMB Niaga Penggugat No.571006151 yang diunggah dari google: <a href="http://kurs.dollar.net/historikurs/2014%20Desember/19">http:// kurs dollar .net/historikurs/2014 Desember/19</a> pada Bank CIMB Niaga adalah 1 (satu) Euro = Rp.15.330.- ( lima belas ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) sehingga dijumlahkan dari dana yang ditransfer oleh Tergugat pada Penggugat pada saat itu adalah = Euro 190.000 x Rp.15.330.- = Rp.2.912.700.000,- (dua milyar sembilan ratus dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah);-----
T – 4	Fotokopi Surat Keterangan transfer dari Raiffeisen Meine Bank dalam Bahasa jerman kepada Oliver Aigner tanggal 26-07-2017;-----



T – 5	Fotokopy terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T – 4 ;
T – 6	Fotokopy Nilai Kurs Mata uang € terhadap mata uang rupiah (IDR) pada saat Tergugat mentransfer uang ke Rekening CIMB Niaga Penggugat No 570100615183 pada bank CIMB Niaga adalah sebagai berikut : <p style="text-align: center;">Pada tanggal 19 -12-2014 kurs 1 E – 15.020,-</p> <p style="text-align: center;">Pada tanggal 02 -01-2015 kurs 1 E Rp.15.020</p> <p>1 (satu) Euro € =Rp.15.330,-(lima belas ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) sehingga jika dijumlahkan dari dana yang ditransfer oleh Tergugat kepada Penggugat saat itu adalah = E 190.000 x Rp.15.330,- = 2.912.700.000 (dua milyar sembilan ratus dua belas ribu rupiah), fotokopy dari Internet;-----</p>
T – 7	Fotocopi bukti berupa daftar transaksi pemilik rekening Oliver Aigner dalam Bahasa Jerman perioda 01-01-2015 s.d. 31 – 12 – 2015 ;-----
T – 8	Fotokopy terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T – 7;-----
T – 9	Fotokopy Surat Keterangan transfer dari Raiffeisen Meine Bank dalam Bahasa Jerman kepada Oliver Aigner tanggal 26-07-2017 ;-----
T – 10	Foto kopy terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T – 9;-----
T – 11	Fotokopy Surat Keterangan transfer dari Raiffeisen Meine Bank dalam Bahasa Jerman kepada Oliver Aigner tanggal 26 – 07 – 2017 ;-----
T – 12	Foto kopy terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T – 11 ;-----
T – 13	Fotokopy Bukti berupa Daftar transaksi pemilik rekening Oliver Aigner dalam Bahasa Jerman perioda 01-01-2016 s.d. 31 – 12 – 2016 ;-----
T – 14	Fotokopy terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T-13;-----
T – 15	Fotokopy Bukti berupa Daftar transaksi (rekening koran) atas nama pemilik rekening Oliver Aigner dalam Bahasa Jerman perioda 01-01-2017 s.d. 24-07-2017;-----
T – 16	Foto kopy terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T – 15;-----
T – 17	Fotokopy Daftar transaksi (rekening koran) berupa pemindah



	bukuan/transaksi yang dilakukan Bank CIMB NIAGA dari rekening nomor 7570101194180 milik Oliver Aigner ke rekening CIMB Niaga Nomor 757010119288 milik I Gede Darma Putra dan ke rekening CIMB Niaga Nomor 7570100615183 milik Thomas Gennaro untuk periode Januari – juni 2015;-----
T – 18	Fotokopy Pemindah bukuan/transaksi yang dilakukan Bank CIMB NIAGA dari rekening nomor 7570101194180 milik Oliver Aigner ke rekening CIMB Niaga milik I Gede Darma Putra rekening nomor Nomor 757010119288 dan ke rekening CIMB Niaga milik Thomas Gennaro Nomor 7570100615183 periode Juli – Desember 2015;-----
T – 19	Fotokopi Email yang dikirim oleh Penggugat ( Thomas Gennaro) kepada Tergugat (Oliver Aigner) tanggal 21 – 01 – 2016;-----
T – 20	Fotokopi terjemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti T- 19;-----
T – 21	Fotocopi Transfer CIMB Cliks tanggal 24 Januari 2016 jam 10.35.55 dari Oliver Aigner kepada I Gede Darma Putra senilai Rp. 45.800.000 ( empat puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);-----
T – 22	Fotokopi tejemahan kedalam Bahasa Indonesia dari bukti surat T – 21 ;-----
T – 23	Fotocopy daftar transaksi Bank CIMBNiaga Tahun 2015 dari Oliver Eigner kepada Thomas Gennaro sesuai dengan yang tercantum dalam bukti T – 17 dan T – 18;-----
T – 24	Fotocopy daftar transaksi Bank CIMB Niaga Tahun 2015 dari Oliver Eigner kepada Gede Dharma Putra sesuai dengan yang tercantum dalam bukti T – 17 dan T – 18 ;-----

Menimbang, bahwa bukti surat T – 1 sampai dengan T – 24 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;--

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat-surat, Tergugat telah pula menghadirkan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah janji di



depan persidangan sesuai dengan tatacara agama yang dianutnya dengan urutan pemeriksaan para saksi Tergugat sebagai berikut:-----

1. Saksi **KLAUS MARTIN KAISER**, Laki-laki, tanggal lahir 09 Mei 1963, Agama Kristen Katolik, Alamat 28 Parbury Avenue # 10 – 02 Singapore 467298 Singapore, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menerangkan ia kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang keberadaan saksi yang pernah diajak oleh Para Pihak untuk berinvestasi di Bali;-----
- Bahwa saksi Oliver Aigner sejak 20 (dua puluh tahun) yang lalu, ketika kami berada di Austria dan saksi pernah bertemu dengan Thomas Gennaro dan Oliver Aigner pada bulan Desember 2014;-----
- Bahwa pada musim gugur tahun 2014, Mr. Oliver Aigner menghubungi saksi dan mengatakan ada rencana untuk berinvestasi di Bali dan menanyakan kepada saksi apakah mau berinvestasi di Bali dan Oliver Aigner menjelaskan kepada saksi bahwa ia bertemu dengan Thomas Gennaro yang telah menemukan tempat investasi di Singaraja Bali dan Mr. Thomas Gennaro telah menemukan proyek bagus. Kemudian pada bulan Desember 2014 Mr. Oliver Aigner dan Mr Thomas Gennaro, mendatangi saksi di Singapura dan kami bertiga datang ke Bali dan kami bertiga yaitu Mister Thomas, Mister Oliver dan saksi sendiri mau melakukan investasi. Pada waktu di Bali, kami melihat beberapa proyek berbeda-beda hal itu terjadi sekitar bulan Desember 2014;-----
- Bahwa kemudian Mister Thomas mengurus pembelian proyek ini, kemudian kami bertiga melakukan penawaran dan penawaran itu ada date line / jangka waktu, sehingga harga pembelian harus dibayar dalam waktu tertentu dan waktu itu Mister Thomas Gennaro dan saksi sendiri tidak punya uang;-----

Hal 39 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



- Bahwa oleh karena Oliver Aigner sangat tertarik berinvestasi dan pada waktu itu Mister Oliver Aigner bilang ke saksi akan mentransfer uang dari Austria;-----
- Bahwa selanjutnya Mister Oliver Aigner menghubungi teman-temannya di Austria dan seingat saksi uang tersebut di transfer ke Jakarta dijadikan rupiah dan ditransfer ke Singaraja dan yang menerima adalah Thomas Gennaro;-----
- Bahwa jumlah uang yang ditransfer oleh Oliver Aigner kepada Thomas Gennaro sebanyak 190.000,- Euro (seratus sembilan puluh ribu euro);-----
- Bahwa Oliver Aigner mentransfer uang ke rekening Thomas Gennaro pada tanggal 19 Desember 2014 dan pada waktu itu saksi bersama Oliver Aigner, Thomas Gennaro berada di Singaraja – Bali;-----
- Bahwa setelah uang sebanyak 190.000 Euro (seratus sembilan puluh ribu euro) ditransfer, kemudian saksi menyarakan kepada Oliver Aigner agar Thomas Gennaro membuat surat pernyataan pada saat itu juga dengan maksud seandainya terjadi apa-apa atau kecelakaan maka ada tanda bukti bahwa uang sudah ditransfer oleh Oliver Aigner kepada Thomas Gennaro kemudian diwujudkan dengan surat sebagai tanda bukti bahwa uang sudah diterima oleh Thomas Gennaro;-----
- Bahwa surat tersebut ditanda tangani oleh saksi sendiri, Oliver Aigner dan Thomas Gennaro dan saat ini dijadikan bukti surat dipersidangan yang telah diberi tanda bukti T – 1 ;-----
- Bahwa tujuan Oliver Aigner mengirim uang ke rekening Thomas Gennaro sebanyak 190.000 Euro adalah untuk pembelian Villa Santhi Loka;-----
- Bahwa saksi tidak tahu persis luas tanah lokasi Villa Santi Loka, namun yang saksi ingat batas utara Villa Santi Loka adalah Pura dan disebelahnya ada Sungai;-
- Bahwa terhadap tanah yang luasnya 2.000 M2, Saksi menjelaskan bahwa rencananya tanah obyek Villa Santi Loka dibeli bersama 3 (tiga) orang dan menurut Thomas Gennaro, saksi tidak diperlukan lagi, sehingga saksi tidak ikut berpartisipasi dalam pembelian Villa Santi Loka dan kemudian saksi

Hal 40 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



meninggalkan Bali untuk pergi ke Singapura, tetapi Oliver Aigner juga pernah ada keinginan untuk membeli tanah lain yang letaknya sudah ditentukan dan tidak jauh dari lokasi Villa Santi Loka;-----

**2. Saksi FRANZ NORBERT GROGE ALLERMANN**, Laki-Laki, lahir di German tanggal 02 Maret 1960, Agama - tidak ada, Alamat tempat tinggal 64 M 00.5 Baan Wiang Nua A Dai Mae Hong Sen 58130 Thailand, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menerangkan ia kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang keberadaan saksi yang pernah diajak oleh Para Pihak untuk berinvestasi di Bali;-----
- Bahwa saksi mengenal Tergugat Oliver Aigner, karena sama-sama berasal dari daerah yang sama, sedangkan Thomas Gennaro adalah tamu di Guest House saksi di Kota Thai;-----
- Bahwa saksi pernah duduk atau mengadakan pertemuan bersama dengan Thomas Gennaro dan Oliver Aigner membicarakan tentang investasi di Bali;-----
- Bahwa pertemuan tersebut terjadi sekitar tahun 2014 di rumah saksi kemudian Thomas Gennaro datang sebagai tamu dan duduk menceritakan tentang Bali dan sangat berkeinginan untuk Investasi di Bali untuk beli tanah, lalu saksi tanyakan apakah Thomas punya tanah di Bali dan Thomas bilang tahu banyak tempat tempat di Bali;-----
- Bahwa pada waktu itu juga Thomas sendiri mengatakan tidak punya tanah di Bali dan kalau harga tanah di Bali tidak murah dan juga bilang tidak punya cukup uang untuk membeli tanah di Bali. Selanjutnya Oliver bilang apakah dia bisa membeli tanah di bali atas nama sendiri, Thomas bilang mungkin bisa;-----
- Bahwa yang hadir pada waktu pertemuan adalah Thomas Gennaro bersama istrinya, Oliver Aigner dan saksi sendiri;-----



- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, saksi sendiri tidak tertarik untuk berinvestasi di Bali, karena saksi berinvestasi di Thailand, jadi Oliver Aigner sangat tertarik untuk berinvestasi di Bali;-----
- Bahwa Oliver Aigner tertarik berinvestasi di Bali karena Thomas Gennaro mengatakan bahwa dapat berinvestasi tanah di Bali dengan atas nama sendiri;----
- Bahwa oleh karena Oliver Aigner tertarik akan berinvestasi di Bali, maka Oliver Aigner akan membayar dan Thomas Gennaro mengatakan ada investasi di Thailand dia berkeinginan menjual propertinya yang ada di Thailand dan pada saat itu Thomas Gennaro mengatakan tidak punya cukup uang untuk berinvestasi di Bali;-----
- Bahwa oleh karena Thomas Gennaro bilang tidak punya uang, akhirnya Oliver Aigner memberikan uang untuk pembelian tiket ke Bali untuk melihat perkembangan yang cocok untuk Investasi di Bali, kemudian Thomas kembali dan memberi laporan pada Oliver di Penginapan saksi. Thomas juga tidak membayar biaya penginapan selama tinggal ditempat saksi dan semua biaya Penginapannya ditanggung oleh Oliver Aigner termasuk juga segala biaya ke Bali ditanggung oleh Oliver Aigner;-----
- Bahwa Oliver Aigner juga menceritakan membeli 2 (dua) bidang tanah seluas 4220 m2 dan 2000 m2 di singlaraja Bali yang bernama Santi Loka dan tanah kosong;-----
- Bahwa Oliver Aigner juga menceritakan dia yang membayar semua biaya pembelian tanah dan semua biaya untuk pembangunan dan seluruh Karyawan dan Staf sedangkan Thomas sama sekali tidak ada kontribusinya terhadap Investasinya di Bali;-----
- Bahwa Oliver Aigner juga pernah menceritakan kepada saksi bahwa pengiriman uang yang diberikan kepada Thomas Gennaro tidak semuanya dipergunakan untuk Investasi dan ada beberapa uang disisihkan untuk uang sakunya dia sendiri;-



- Bahwa Oliver Aigner juga merasa tertipu dengan pernyataan Thomas Gennaro yang menyatakan bahwa orang asing dapat memiliki tanah di Indonesia atas nama sendiri. Namun setelah Oliver Aigner membeli tanah di Indonesia, ternyata tidak atas nama sendiri dan saksi baru tahu bahwa di Indonesia orang asing tidak boleh memiliki tanah dan menurut saksi di Thailand juga tidak bisa atas nama sendiri;---

3. Saksi **JOACHIM DOTTER**, Laki-Laki, lahir Austria, 09 Mei 1963, Agama Kristen Khatolik, Alamat 20 MOO1 T. Wiang Nua. A Pai Mae Hong Son 58130 Thailand, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menerangkan ia kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang pertemuan antara Thomas Gennaro, Oliver Aigner dan saksi sendiri mengenai proses Investasi di Bali;-----
- Bahwa saksi mengenal Tergugat Oliver Aigner sejak 6 tahun yang lalu (2011), karena saksi dan Tergugat tinggal satu Desa, sedangkan dengan Penggugat Thomas Gennaro baru mengenal sejak akhir tahun 2014 yang pada saat itu ada dirumah Oliver Aigner;-----
- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Oliver Aigner dan Thomas Gennaro di rumah Oliver, ketika itu kami bertiga membicarakan rencana untuk berinvestasi di Bali dan Oliver mengatakan mau membeli tanah di Bali dan pada waktu itu Thomas Gennaro ingin bergabung dengan Oliver tetapi Thomas Gennaro bilang tidak punya uang;-----
- Bahwa beberapa hari kemudian, Oliver Aigner menceritakan kepada saksi bahwa ia membeli tanah berisi bangunan yang bernama Villa Santi Loka di Bali;-----
- Bahwa beberapa tahun kemudian, Oliver Aigner bercerita kepada saksi bahwa Thomas Gennaro tidak ada kontribusi uang terhadap pembelian tanah di Bali dan Oliver bilang kepada saksi bahwa Oliver telah membayar Thomas atas saran yang diberikan Thomas;-----



- Bahwa penyebab terjadinya perselisihan antara Thomas Gennaro dengan Oliver Aigner karena Thomas tidak memberikan kontribusi uang seperti yang dia sepakati atau janji termasuk untuk pembelian tanah Santi Loka dan Oliver juga menceritakan kepada saksi bahwa Oliver mengirim uang untuk biaya pembangunan dan Thomas tidak memberikan kontribusi terhadap pembangunan dan Oliver harus membayar gaji Karyawan dan staf;-----

4. Saksi **KARL HEINZ JEDLITSCHKA**, Laki-Laki, lahir di Jerman, tanggal 18 Maret 1965, Agama Kristen Khatolik, Alamat 117 MOO.5 T. Mae Khong A Pai Mae Hong Sen 58130 Thailand, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-

- Bahwa saksi menerangkan ia kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang pertemuan antara Thomas Gennaro, Oliver Aigner dan saksi sendiri mengenai pembelian tanah di Bali;-----
- Bahwa saksi pernah melakukan pertemuan dengan Penggugat dan Tergugat tentang pembelian tanah di Bali yaitu pembicaraan tentang ide-ide untuk berinvestasi di Bali;-----
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, Thomas tidak menjelaskan secara rinci mengenai kemauannya untuk membeli tanah di Bali;-----
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, Thomas ada menjelaskan bahwa orang asing dapat membeli tanah di Bali dan mudah untuk membeli tanah di Bali;-----
- Bahwa atas penjelasan Thomas tersebut, kemudian Oliver tertarik untuk membeli tanah di Bali;-----
- Bahwa beberap waktu berikutnya, saksi mendengar kabar bahwa Oliver membeli tanah di Bali yang bernama Villa Santi Loka dan Oliver yang membayarnya;-----
- Bahwa pada saat pertemuan kami bertiga, ada keinginan dari Thomas yang saksi dengar pada pembicaraan itu ingin berinvestasi di Bali tetapi Thomas mengatakan



tidak punya cukup uang, sehingga semua biaya diberikan oleh Tergugat Oliver

Aigner ;-----

Menimbang, bahwa atas seluruh keterangan saksi tersebut diatas, Tergugat membenarkannya sedangkan Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dinyatakan selesai:-----

Menimbang, bahwa untuk membuat terang dan jelas obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek tanah tersebut pada hari **Jumat tanggal 24 Nopember 2017** dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pihak Penggugat dan Kuasa Hukum Pihak Tergugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 8 Pebruari 2018, dimana uraian selengkapnya ditunjuk sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak dalam perkara ini melalui kuasa hukumnya masing-masing di persidangan menyatakan sudah tidak mengajukan alat bukti lain lagi dan pada akhirnya mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan tidak termuat dalam putusan ini namun tersebut dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;---

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

##### **A. DALAM KONVENSII**

##### **I. DALAMEKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi;-----



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat telah menyampaikan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel).
2. Gugatan seharusnya diajukan di tempat tinggal Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah membantahnya dengan mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Bahwa terhadap eksepsi pertama, Penggugat berpendapat eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara.
2. Bahwa terhadap eksepsi yang kedua, Penggugat berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan karena di dalam Akta Perjanjian No. 53 dan No. 54 telah diatur bahwa Penggugat dan Tergugat telah memilih domisili hukum yang tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja.

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

1. Bahwa terhadap eksepsi pertama Tergugat, Majelis Hakim berpendapat tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi pertama Tergugat telah memasuki pokok perkara sehingga patut untuk ditolak;-----
2. Bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausula tersebut harus berbentuk akta tertulis yang dicantumkan dalam perjanjian pokok atau terpisah dari perjanjian pokok. Bahwa oleh karena domisili hukum telah ditentukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam akta



perjanjian yaitu di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja, maka eksepsi Tergugat adalah tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan ditolak maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini diteruskan maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;-----

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut telah terurai di atas ;-----

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:-----

1. Bahwa awalnya antara Penggugat dengan Tergugat secara bersama-sama membuat suatu perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 53 dan Akta Perjanjian Nomor 33 dengan orang yang bernama I Gede Darma Putra bertempat tinggal di desa Uma Anyar, dimana disebutkan bahwa Penggugat dengan Tergugat kedudukannya didalam Akta tersebut sebagai Pihak kedua, sedangkan I Gede Darma Putra kedudukannya sebagai Pihak Pertama;-----
2. Bahwa sesuai Akta Perjanjian Nomor 53 dan Akta Perjanjian Nomor 33, I Gede Darma Putra telah membeli dua bidang tanah yang masing masing seluas 4220 M<sup>2</sup> (Akta Perjanjian Nomor 53) dimana diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Shanti Loka dan sebidang tanah kosong seluas 2000 M<sup>2</sup> (Akta Perjanjian Nomor 33 ), yang kedua bidang tanah tersebut terletak didesa Uma Anyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng ;-----
3. Bahwa kedua bidang tanah tersebut dibeli oleh I Gede Darma Putra menggunakan masing-masing uang milik Penggugat dan Tergugat, dimana tanah seluas 4220 M<sup>2</sup> menggunakan uang milik Penggugat sebesar Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta) sedangkan tanah seluas 2000 M<sup>2</sup> menggunakan uang milik Tergugat

Hal 47 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah) dan ke dua bidang tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik atas nama I Gede Darma Putra. Bahwa oleh karena pembelian kedua bidang tanah tersebut menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat dan Tergugat diberi Hak untuk menggunakan dan mengelola kedua bidang tanah tersebut selama 25 tahun sesuai dengan akta perjanjian sewa nomor 54 dan akta perjanjian sewa nomor 34;-----

4. Bahwa setelah didirikan bangunan baru dan kolam renang diatas tanah 4.220 M2, maka untuk pengelolaan usaha yang dikenal Pondok Wisata Santhi Loka dipercayakan kepada I Gede Darma Putra sekaligus dipakai sebagai karyawan;-----
5. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2017 pada saat Penggugat datang ke bali menuju Pondok Wisata Shanti Loka dan setelah tiba dilokasi pada pukul 16.00 Wita, dilihat pintu gerbang dalam keadaan terkunci dengan gembok. Bahwa oleh karena dikunci, kemudian Penggugat menghubungi I GEDE DARMA PUTRA melalui telephone. Namun saat dihubungi, I GEDE DARMA PUTRA mengatakan bahwa dirinya tidak lagi bekerja di SANTI LOKA karena Tergugat telah memberikan mandat kepada seseorang yang bernama MONIK untuk mengelola SANTI LOKA tersebut. Pada saat dihubungi lewat telephone, MONIK mengatakan bahwa atas perintah Tergugat, Penggugat tidak diberikan ijin untuk masuk kelokasi SANTI LOKA tanpa menyebutkan alasannya. Atas jawaban MONIK tersebut, Penggugat merasa kecewa dengan perbuatan Tergugat dan Tergugat sama sekali tidak ada etiked baik hingga sekarang dengan cara mengunci pintu gerbang dan menyuruh orang lain untuk melarang Penggugat masuk kelokasi tanah yang disewa secara bersama-sama dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;-----

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:-----

Hal 48 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



1. Bahwa tidak benar Penggugat dan Tergugat mengeluarkan dana untuk investasi secara bersama-sama untuk membeli tanah dan menyewa kembali bangunan yang lebih dikenal dengan nama PONDOK WISATA SHANTI LOKA, karena meskipun di dalam akta Perjanjian nomor 53 dan Akta Perjanjian nomor 33 tertuang Penggugat dan Tergugat sebagai pihak Kedua dan I Gede Darma Putra sebagai pihak Pertama, namun isi Akta tersebut hanya mengatur hak dan kewajiban diantara pihak Pertama dengan pihak Kedua ;-----
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat telah mengeluarkan dana untuk pembelian tanah seluas 4220 M2 sedangkan Tergugat telah mengeluarkan dana untuk pembelian tanah dengan luas 2000 M2 yang terletak di Banjar Dinas Pawistra, Desa Umeanar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Bali, karena fakta yang sebenarnya adalah kedua bidang tanah yang dibeli oleh I GEDE DARMA PUTRA tersebut keseluruhan dananya adalah berasal dari Tergugat;-----
3. Bahwa awalnya Penggugat mengajak Tergugat untuk melakukan investasi bersama di Bali dengan membeli tanah dan membangun PONDOK WISATA SHANTI LOKA dengan biaya ditanggung bersama atau masing-masing 50 % dari seluruh biaya investasi yang diperlukan untuk pembelian kedua bidang tanah dan pembangunan PONDOK WISATA SHANTI LOKa beserta seluruh biaya operasionalnya tersebut, namun pada kenyataannya Penggugat sama sekali tidak menepati janjinya untuk memberikan 50 % dananya untuk berinvestasi di Bali;-----
4. Bahwa pada awal investasi di Bali, Tergugat tidak memiliki rekening bank di Indonesia, sehingga dalam pembayaran atau penyerahan dana kepada I GEDE DARMA PUTRA, melalui transfer ke nomor rekening Bank CIMB Niaga Nomor : 7570100615183 pada tanggal 19 Desember 2014 atas nama milik Penggugat yang ada di Indonesia sebesar €190.509,- (seratus sembilan puluh ribu lima ratus sembilan euro) yang terdiri dari € 190.000,- (seratus sembilan puluh ribu euro)



atau hampir setara dengan seluruh dana pembelian / sewa tanah senilai Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan sebesar € 509 (lima ratus sembilan euro) untuk biaya administrasi bank dan setelah uang euro tersebut di tukarkan dengan rupiah maka untuk selanjutnya diserahkan / ditransfer oleh Penggugat kepada I GEDE DARMA PUTRA, sedangkan untuk pembelian tanah seluas 2.000 M2 juga seluruhnya telah menggunakan dana milik Tergugat sebagaimana dibenarkan oleh Penggugat yang telah di transfer oleh Tergugat pada tanggal 27 Pebruari 2015 ke nomor rekening milik I GEDE DARMA PUTRA sebanyak 2 ( dua ) kali masing – masing sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 1.070.000.000 (satu milyar tujuh puluh juta rupiah ) sehingga total keseluruhannya berjumlah Rp. 2.070.000.000,- ( dua milyar tujuh puluh juta rupiah)

5. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji), dimana seluruh dana untuk investasi pembelian tanah maupun pembangunan PONDOK WISATA SHANTI LOKA uangnya berasal dari Tergugat, maka beralasan bagi Tergugat untuk melarang Penggugat masuk ke lokasi tanah dan bangunan yang lebih dikenal dengan nama PONDOK WISATA SANTHI LOKA;--

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 57 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi atas nama saksi I GEDE DARMA PUTRA dan saksi KADEK ARTHA yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P – 1 sampai dengan P - 57 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka seluruh fotocopy bukti surat Penggugat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 1 sampai dengan T – 24 dan menghadirkan 4 (empat) orang saksi atas nama saksi KLAUS MARTIN KAISER,



saksi KARL HEINZ JEDLITSCHKA, saksi FRANZ NORBERT GROSSE ALLERMANN dan saksi JOACHIM DOTTER yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti T – 1 sampai dengan T – 24 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, maka seluruh fotocopy bukti surat Tergugat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun Tergugat berupa surat email yang di cetak dari website atau email yang bersangkutan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan pasal 5 UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), maka berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat yang di peroleh atau dicetak dari website atau email dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara ini, sehingga alat bukti yang tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan akan dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil - dalil sangkalan Tergugat serta dihubungkan pula dengan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak sehingga tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya yaitu:

- Bahwa benar seluruh uang yang digunakan untuk membeli tanah seluas 2000 M2 yang telah bersertifikat hak milik (SHM) nomor 504 atas nama I GEDE DARMA PUTRA, seluruh uangnya berasal dari Tergugat / OLIVER AIGNER;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selbihnya, Tergugat menyangkal dalil-dalil Penggugat, karenanya menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya sebagaimana diatur dalam pasal 283 Rbg, Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu, sebaliknya pihak Tergugat dapat mengajukan bukti balik untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama keseluruhan dalil-dalil gugatan Peng`gugat dan dalil - dalil sangkalan Tergugat serta alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok persoalan hukum dalam perkara ini adalah;-----

1. Apakah benar Tergugat telah melanggar kesepakatan yang tertuang di dalam Akta Perjanjian No. 53 dan Akta Perjanjian Sewa No. 54 (vide bukti surat P – 5 dan P – 6) sebagaimana petitum Penggugat pada nomor 4 (empat)?
2. Apakah benar uang yang dipakai untuk membayar pembelian tanah seluas 4220 M2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan yang bernama Pondok Wisata Santi Loka sumber uangnya seluruhnya berasal dari pihak Penggugat?
3. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa terhadap ketiga persoalan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat didalam dalil-dalil surat gugatannya dan alat bukti yang diajukan didepan persidangan pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat membuat Akta Perjanjian dengan I GEDE DARMA PUTRA yaitu Akta Perjanjian No. 33 dan Akta Perjanjian Sewa No. 34 (vide bukti surat P – 56 dan P – 57) dan Akta Perjanjian No. 53 dan Akta Perjanjian Sewa No. 54 (vide bukti surat P – 5 dan P – 6) dimana I GEDE DARMA PUTRA sebaga pihak I (pertama) telah membeli 2



(dua) bidang tanah dengan menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat sebagai pihak II (kedua), dengan luas tanahnya masing-masing 4220 M2 dan 2000 M2;-----

- Bahwa Penggugat menyatakan untuk pembelian tanah yang luasnya 4220 M2 seluruhnya menggunakan uang milik Penggugat dengan mentransfer ke nomor rekening I GEDE DARMA PUTRA sebanyak 3 (tiga) kali yang total pembayarannya berjumlah Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) (vide bukti surat P – 2, P – 3 dan P – 4) dan tanah tersebut saat ini telah bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 6 atas nama I GEDE DARMA PUTRA, sedangkan untuk pembelian tanah seluas 2000 M2 seluruhnya menggunakan uang milik Tergugat;-----
- Bahwa Penggugat mendalilkan oleh karena sertifikat tanah seluas 4220 M2 tersebut atas nama I GEDE DARMA PUTRA, maka untuk dapat dipergunakan oleh Penggugat dan Tergugat maka dibuatkanlah Akta Perjanjian Sewa Nomor 54 (vide bukti surat P – 6), selanjutnya mulailah Penggugat beraktifitas membuat rumah kayu, kolam renang, membeli kelengkapan Pondok Wisata Santi Loka dan membayar gaji karyawan dengan menggunakan uang seluruhnya milik Penggugat sendiri (vide bukti surat P – 7 sampai dengan bukti surat P – 55) dan untuk pengelolaan Pondok Wisata Santi Loka dipercayakan kepada I GEDE DARMA PUTRA;-----
- Bahwa pada tanggal 27 Januari 2017 ketika Penggugat datang ke bali menuju ke lokasi Pondok Wisata Santi Loka ternyata pintu gerbangnya dalam keadaan terkunci gembok dan tidak ada satupun karyawan disana, kemudian Penggugat berusaha menghubungi saksi I GEDE DARMA PUTRA namun saksi I GEDE DARMA PUTRA mengatakan sudah tidak lagi bekerja di Pondok Wisata Santi Loka, oleh karena Tergugat telah memberikan pengelolaannya kepada MONIK dan melarang Penggugat untuk masuk ke lokasi Pondok Wisata Santi Loka;-----

Hal 53 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



- Bahwa atas dalil-dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
- Bahwa atas dalil-dalil Penggugat dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat membantahnya dan menolak seluruhnya;-----
- Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat menyatakan bahwa bukti surat P – 5 dan P – 6 berupa Akta Perjanjian dan Akta Perjanjian Sewa atas sebidang tanah seluas 4220 M2 tersebut bukan mengatur kedudukan dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat melainkan hanya mengatur hubungan perjanjian dan sewa menyewa antara saksi I GEDE DARMA PUTRA sebagai pihak I (pertama) dengan Penggugat dan Tergugat sebagai pihak II (kedua);-----
- Bahwa Tergugat menyatakan seluruh uang yang digunakan untuk membeli tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yang lebih dikenal dengan nama Pondok Wisata Santi Loka dengan SHM Nomor 6, luas tanah 4220 M2 serta biaya membangun bangunan tambahan Pondok Wisata Santi Loka, kolam renang dan infrastruktur Pondok Wisata Santi Loka lainnya seluruh uangnya berasal dari Tergugat dan bukan dari Penggugat. Untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 4 dan T – 5 berupa bukti transfer uang sebesar Euro 190.000,- (seratus sembilan puluh ribu euro) dari nomor rekening Bank Raiffesien Meine milik Tergugat ke nomor rekening Bank Milik Penggugat di Bank CIMB Niaga dengan nomor rekening 7570100615183 pada tanggal 19 Desember 2014;-----
- Bahwa Tergugat membayar pembelian tanah seluas 4220 M2 melalui nomor rekening milik Penggugat di Bank CIMB Niaga dikarenakan pada tanggal 19 Desember 2014, Tergugat belum memiliki rekening Bank di Indonesia;-----
- Bahwa selain mengajukan bukti surat T – 4 dan T – 5, Tergugat juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 1 dan T – 2 (terjemahan) berupa Surat Pernyataan tertanggal 19 Desember 2014, dibuat di Lovina Singaraja yang isi surat



tersebut pada pokoknya menerangkan, bahwa Tergugat / Oliver Aigner telah mentransfer uang dalam bentuk mata uang Euro sebesar 190.000,- (seratus sembilan puluh euro) ke nomor rekening 7570100615183 Bank CIMB Niaga milik Penggugat / Thomas Gennaro. Seluruh jumlah uang sebesar 190.000,- euro (seratus sembilan puluh ribu euro) adalah milik Tergugat / Oliver Aigner dan apabila terjadi sesuatu terhadap diri saya (Penggugat), maka Tergugat / Oliver Aigner memiliki hak penuh terhadap jumlah uang tersebut. Bukti surat T – 1 berupa surat pernyataan tersebut di tandatangani oleh 3 (tiga) orang yaitu Penggugat, Tergugat dan saksi KLAUS MARTIN KAISER;-----

- Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa untuk biaya penambahan pembangunan rumah kayu, pembuatan kolam renang, pembelian perlengkapan Pondok Wisata Santi Loka dan pembayaran gaji karyawan dengan menggunakan uang milik Penggugat sendiri (vide bukti surat P – 7 sampai dengan bukti surat P – 55), seluruhnya dibantah oleh Tergugat. Untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 17 dan T – 18 yaitu untuk biaya operasional selama periode tahun 2015 yang isinya pada pokoknya menerangkan adanya bukti transfer atau pemindah bukuan uang milik Tergugat / OLIVER AIGNER yang dipindah bukukan atau transfer uang dari rekening Bank CIMB Niaga Nomor 7570101194180 milik Tergugat ke rekening Bank CIMB Niaga nomor 757010119299 atas nama saksi I GEDE DARMA PUTRA (vide bukti surat T – 17, T – 18 dan T – 24) maupun pemindah bukuan atau transfer uang ke rekening Bank CIMB Niaga Nomor 7570100615183 atas nama Tergugat THOMAS GENNARO (vide bukti surat T – 17, T – 18 dan T – 23);
- Bahwa selain mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 17 dan T – 18, Tergugat juga membiayai biaya operasional selama periode tahun 2016 dan periode tahun 2017 sebagaimana bukti surat yang diberi tanda bukti T – 9, T – 10, T – 13, T – 14, T – 21 dan T – 22);-----

Hal 55 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



**Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut**

**diatas, Majelis Hakim berkesimpulan sebagai berikut:**

1. Bahwa benar telah dibuatkan Akta Perjanjian No. 53 dan Akta Perjanjian Sewa No. 54 serta Akta Perjanjian No. 33 dan Akta Perjanjian Sewa No. 34 (vide bukti surat P – 5, P – 6, P – 56 dan P – 57) antara saksi I GEDE DARMA PUTRA sebagai pihak I (pertama) dengan Penggugat dan Tergugat sebagai pihak II (kedua);-----
2. Bahwa Majelis Hakim berpendapat walaupun di dalam Akta Perjanjian No. 53 dan Akta Perjanjian Sewa No. 54 serta Akta Perjanjian No. 33 dan Akta Perjanjian Sewa No. 34 menyebutkan bahwa segala biaya ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat sebagai pihak II (kedua), namun faktanya Penggugat tidak ada memberikan kontribusi berupa uang untuk biaya pembelian kedua bidang tanah tersebut yaitu tanah seluas 4220 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Santi Loka maupun untuk biaya pembelian tanah kosong seluas 2000 M2 yang sama-sama berlokasi Desa Uma Anyar, Kec. Seririt, Kab. Buleleng;-----
3. Bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa walaupun Penggugat yang mentransfer uang untuk pembelian tanah seluas 4220 M2 ke nomor rekening milik saksi I GEDE DARMA PUTRA (vide bukti surat P – 2, P – 3 dan P – 4), namun faktanya uang yang ditransfer untuk dipakai membayar pembelian tanah seluas 4220 M2 tersebut, menggunakan uang milik Tergugat (vide bukti surat T – 1, T – 2, T – 3, T – 4 dan T – 5). Demikian pula dengan biaya penambahan pembangunan rumah kayu, biaya pembuatan kolam renang, biaya pembayaran gaji karyawan serta biaya operasional Pondok Wisata Santi Loka (vide bukti surat P – 7 sampai dengan P – 55) juga benar dibayarkan oleh Penggugat namun faktanya uang yang dipakai untuk melakukan pembayaran tersebut berasal dari uang

Hal 56 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



milik Tergugat (vide bukti surat T – 9, T – 10, T – 13, T – 14, T – 17, T – 18, T – 21 dan T – 22) yang teknis pembayarannya dilakukan oleh Tergugat yaitu ada yang ditransfer secara langsung kepada I GEDE DARMA PUTRA sebagai pengelola dan ada pula yang ditransfer melalui Penggugat terlebih dahulu dan baru kemudian oleh Penggugat diteruskan ditransfer ke nomor rekening saksi I GEDE DARMA PUTRA;-----

4. Bahwa Tergugat membayar pembelian tanah seluas 4220 M2 melalui nomor rekening milik Penggugat di Bank CIMB Niaga dikarenakan pada tanggal 19 Desember 2014, Tergugat belum memiliki rekening Bank di Indonesia; -----
5. Bahwa dalil Tergugat tersebut dikuatkan dengan adanya Transfer uang dalam bentuk euro ke nomor rekening milik Penggugat sebesar 190.000,- (seratus sembilan puluh ribu euro) di Bank CIMB Niaga yang apabila dikonversikan kedalam bentuk rupiah (1 euro = Rp. 15.330,-) berjumlah Rp. 2.912.700.000,- (dua milyar sembilan ratus dua belas juta tujuh ratus ribu rupiah) (190.000 euro X Rp. 15.330,-) (vide bukti surat T – 3, T – 4 dan T – 5) yang mana jumlah transfer uang yang dikirim oleh Tergugat ke nomor rekening milik Penggugat, justru telah melebihi nilai harga tanah yang dibeli seluas 4220 M2 seharga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah);-----
6. Bahwa bukti surat T – 3, T – 4 dan T – 5 sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, juga terdapat persesuaian dengan bukti surat yang diberi tanda bukti T – 1 dan T – 2 (terjemahan) dan dikuatkan pula dengan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat atas nama saksi KLAUS MARTIN KAISER yang ikut menandatangani isi bukti surat tersebut (vide bukti surat T – 1);-----
7. Bahwa Majelis Hakim juga memperoleh persangkaan yang mana bukti surat yang diberi tanda bukti P – 1, P – 2, P – 3 dan P – 4 yang diajukan oleh Penggugat berupa buku rekening Bank CIMB Niaga milik saksi I GEDE DARMA PUTRA dan aplikasi pemindah bukuan, ternyata terdapat persesuaian



dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat (vide bukti surat T – 4 dan T – 5) mengenai nomor rekening bank CIMB Niaga No. 7570100615183 adalah benar milik Penggugat THOMAS GENNARO yang sesuai dengan rekening penerima uang atas transfer senilai 190.000,- euro (seratus sembilan puluh ribu euro) pada tanggal 19 Desember 2014;-----

8. Bahwa terhadap dalil-dalil dan bukti surat T – 1, T – 2, T – 3, T – 4 dan T – 5 serta keterangan saksi KLAUS MARTIN KAISER yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat tidak mengajukan bantahan balik atas alat bukti tersebut dan juga tidak berusaha membuktikan sebaliknya baik berupa bukti surat maupun saksi-saksi yang berhubungan dengan dana yang dipakai untuk pembelian kedua bidang tanah yaitu tanah seluas 4220 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Santi Loka maupun untuk biaya pembelian tanah kosong seluas 2000 M2 yang sama-sama berlokasi Desa Uma Anyar, Kec. Seririt, Kab. Buleleng;-----

9. Bahwa dari pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat sesungguhnya tidak memiliki kontribusi uang ke dalam investasi pembelian tanah Pondok Wisata Santi Loka seluas 4220 M2 maupun pembelian tanah seluas 2000 M2, fakta ini terungkap dari adanya persesuaian alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti surat yang diberi tanda bukti T – 19 dan T – 20 (terjemahan) berupa email yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 21 Januari 2016 yang tidak dibantah oleh Penggugat dengan alat bukti, yang isinya pada pokoknya menyatakan permintaan maaf Penggugat kepada Tergugat karena Penggugat sama sekali tidak bisa memberikan kontribusi financial / uang kedalam proyek investasi di Pondok Wisata Santi Loka di Bali dengan alasan penjualan rumah milik orang tua Penggugat belum / tidak laku. Terhadap bukti surat T – 19 dan T – 20, Penggugat tidak



mengajukan bantahan balik atas alat bukti tersebut dan juga tidak berusaha membuktikan sebaliknya -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa seluruh uang yang digunakan untuk membeli tanah Pondok Wisata Santi Loka seluas 4220 M2, yang telah bersertifikat hak milik (SHM) No. 6 atas nama I GEDE DARMA PUTRA serta biaya pembangunan tambahan Pondok Wisata Santi Loka, biaya pembangunan kolam renang dan infrastruktur Pondok Wisata Santi Loka lainnya, adalah benar seluruh uangnya berasal dari Tergugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, kemudian muncul pertanyaan yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, maka sebelum menguraikan pendapat dan penilaian Hakim terkait fakta / peristiwa yang didalilkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, akan diuraikan terlebih dahulu mengenai arti, makna dan pengertian perbuatan melawan hukum dalam perspektif hukum perdata sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam bahasa Belanda perbuatan melawan hukum disebut dengan *onrechtmatige daad* dan dalam bahasa Inggris arti kata tersebut disebut dengan *tort*, yang hanya memiliki arti salah (*wrong*);

Menimbang, bahwa terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum terdapat beberapa kriteria di antaranya :

I. Bersumber pada undang - undang :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
- b. Melanggar hak subjektif orang lain atau

II. Bersumber pada hukum tidak tertulis :

- c. Melanggar kaidah tata susila atau



- d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain (PATIHA) ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata tersebut, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdata, lahir akibat perbuatan orang :

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (*unlawful*):
  - Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
  - Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata ;
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
  - Hukuman pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*) ;
  - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*) ;



Menimbang, bahwa perbedaan perbuatan “melawan hukum” dalam konteks hukum pidana dengan dalam konteks hukum perdata adalah lebih dititikberatkan pada perbedaan sifat hukum pidana yang bersifat public dan hukum perdata yang bersifat privat, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum perdata maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi (privat) saja ;-----

Menimbang, bahwa atas hal tersebut, tentu akan timbul pertanyaan : apakah perbuatan Tergugat yang menyuruh orang lain untuk melarang Penggugat masuk ke lokasi Pondok Wisata Santi Loka dan melarang Penggugat untuk melakukan aktivitas pengelolaan secara bersama-sama dengan Tergugat sesuai Akta Perjanjian Sewa No 54 merupakan perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata ? dan apakah Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum perdata atas peristiwa tersebut?

Menimbang, bahwa atas persoalan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, maka dengan memperhatikan mengenai makna, arti dan pengertian dari suatu perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang demikian bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Justru sebaliknya Penggugat yang dari awal pembicaraan mengajak Tergugat untuk bersama-sama melakukan investasi di Bali dengan membeli tanah seluas 4220 M2 dan bangunan Pondok Wisata Santi Loka yang ada diatas tanah tersebut serta membeli tanah kosong seluas 2000 M2, namun setelah kedua tanah tersebut dibeli dengan menggunakan uang Tergugat seluruhnya, ternyata Penggugat menyatakan tidak bisa memberikan kontribusi financial / uang kedalam proyek investasi di Pondok Wisata Santi Loka di Bali dengan alasan penjualan rumah milik orang tua Penggugat belum / tidak laku (vide bukti surat T – 19 dan T – 20 (terjemahan) berupa email yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 21 Januari 2016 yang tidak dibantah oleh Penggugat dan bukti surat



T – 19 dan T – 20 (terjemahan) tersebut memiliki persesuaian dengan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat memang benar telah dibuatkan Akta Perjanjian Nomor 53 dan Akta Perjanjian Sewa Nomor 54 (vide bukti surat P – 5 dan P – 6) untuk tanah seluas 4220 M2 antara saksi I GEDE DARMA PUTRA sebagai pihak I (pertama) dengan Penggugat dan Tergugat sebagai pihak II (kedua), yang pada pokoknya kedua akta tersebut menyebutkan segala biaya pembelian tanah / sewa tanah dan bangunan menggunakan uang milik pihak II (ke dua);-----

Menimbang, bahwa walaupun nama Penggugat / THOMAS GENNARO ikut termuat di dalam Akta Perjanjian nomor 53 dan Akta Perjanjian Sewa nomor 54 (vide bukti surat P – 5 dan P – 6) serta Akta Perjanjian nomor 33 dan Akta Perjanjian Sewa nomor 34 (vide bukti surat P – 56 dan P – 57) sebagai pihak kedua, namun faktanya Penggugat tidak ada memberikan kontribusi uang untuk investasi pembelian kedua bidang tanah tersebut yaitu tanah seluas 4220 M2 beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan nama Pondok Wisata Santi Loka maupun untuk pembelian tanah kosong seluas 2000 M2 yang sama-sama berlokasi Desa Uma Anyar, Kec. Seririt, Kab. Buleleng, dan justru sebaliknya pembelian kedua bidang tanah tersebut seluruhnya menggunakan uang milik Tergugat / OLIVER AIGNER (vide bukti surat T – 1, T – 2, T – 3, T – 4 dan T – 5);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat / OLIVER AIGNER tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan didalam pasal 1365 KUHPdata, maka petitum Penggugat pada nomor 4 (empat) beralasan untuk di tolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat tidak terbukti dan ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan petitum/tuntutan Penggugat



selebihnya sehingga dalam hal ini cukup alasan bagi Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

**B. DALAM REKONVENS**

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

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa seluruh uang yang dipergunakan untuk pembelian kedua bidang tanah dan biaya pembangunan tambahan Pondok Wisata Santi Loka dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 seluas 2000 M2, yang keduanya berlokasi di desa Uma Anyar dan keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Nomor 53 dan Akta Perjanjian Sewa Nomor 54 serta Akta Perjanjian Nomor 33 dan Akta Perjanjian Sewa Nomor 34 adalah keseluruhan dananya berasal dari pihak Penggugat Rekonvensi;-----

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi telah menjawab gugatan Rekonvensi serta menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa seluruh uang yang dikeluarkan untuk biaya pembelian tanah seluas 4220 M2 yang dibeli oleh I GEDE DARMA PUTRA adalah dari Tergugat Rekonvensi termasuk biaya pembangunan tambahan Pondok Wisata Santi Loka, pembangunan kolam renang dan biaya operasional lainnya, sedangkan seluruh uang yang dipakai untuk biaya pembelian tanah seluas 2000 M2 yang dibeli oleh I GEDE DARMA PUTRA menggunakan uang dari Penggugat Rekonvensi;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi dan dalil - dalil sangkalan Tergugat Rekonvensi serta dihubungkan pula dengan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak sehingga tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya yaitu:

Hal 63 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



Bahwa benar seluruh uang yang digunakan untuk membeli tanah seluas 2000 M2 yang telah bersertifikat hak milik nomor 504 atas nama I GEDE DARMA PUTRA, seluruh uangnya berasal dari Tergugat / OLIVER AIGNER;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas, maka hal yang harus dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi adalah :

1. Apakah benar seluruh biaya yang dipergunakan untuk investasi pembelian tanah dan biaya pembangunan tambahan Pondok Wisata Santi Loka dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6 seluas 4220 M2 berlokasi di desa Uma Anyar dan tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA adalah keseluruhan dananya berasal dari pihak Penggugat Rekonvensi?
2. Apakah benar Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) ?

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan pada nomor 1 (satu) tersebut diatas, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya sebagaimana termuat dalam pertimbangan perkara gugatan konvensi dan Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut diatas yang pada pokoknya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa seluruh dana yang dipergunakan untuk investasi pembelian 2 (dua) bidang tanah dan biaya pembangunan tambahan Pondok Wisata Santi Loka dengan SHM No. 6 seluas 4220 M2 berlokasi di desa Uma Anyar dan tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA adalah benar keseluruhan dananya berasal dari pihak Penggugat Rekonvensi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dana untuk pembelian tanah seluas 4220 M2 dan tanah seluas 2000 M2 adalah berasal dari Penggugat Rekonvensi maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan rekonvensi pada nomor 2 (dua) beralasan untuk dikabulkan;-----



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitem gugatan rekonvensi pada nomor 3 (tiga) yaitu apakah benar Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) ?

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitem Penggugat rekonvensi sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan memberikan pengertian tentang Wanprestasi. Menurut J. Satrio, Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahannya baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut Yahya Harahap: Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;-----

- Bahwa bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

- Bahwa pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga;-----



Menimbang, bahwa dalam pasal 1320 KUHPerdata ditentukan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1) Kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya;-----

2) Kecakapan melakukan perbuatan hukum

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa;---

3) Hal tertentu yang diperjanjikan

Hal tertentu adalah objek perjanjian itu sendiri, yaitu apa yang diperjanjikan. Hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu harus jelas disebutkan di dalamnya.

Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”;--

4) Suatu kausa yang halal

Pasal 1320 KUH Perdata tidak menjelaskan pengertian *orzaak* / kausa yang halal. Didalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diuraikan tersebut diatas, tidak ada satupun syarat dalam pasal 1320



KUHPerdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, bahwa bentuk suatu perjanjian adalah bebas (*vormvrij*), dapat lisan atau tertulis. Suatu perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sun servanda* (vide pasal 1338 KUHPerdata);-----

Menimbang, bahwa perjanjian lisan merupakan kesepakatan tidak tertulis antara para pihak yang berisi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, perjanjian lisan hanya membutuhkan kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian, dalam hal asas kebebasan berkontrak kata sepakat dalam perjanjian lisan sering kali menjadi masalah seperti ada pihak dengan posisi tawar yang lemah dipaksa ataupun diintimidasi oleh pihak lainnya dengan posisi tawar yang lebih kuat untuk mencapai kata sepakat dengan apa yang dijanjikan dalam perjanjian lisan. Untuk itu, jika seorang pihak (Penggugat) ingin mendalilkan mengenai adanya suatu perjanjian secara lisan ke Pengadilan, maka pihak tersebut (Penggugat) dapat mengajukan alat bukti yang dapat menerangkan adanya perjanjian secara lisan tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat rekonsensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (cidera janji) sebagaimana petitum Penggugat rekonsensi pada nomor 3 (tiga)?

Menimbang, bahwa atas permasalahan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil-dalil gugatan Penggugat rekonsensi dan jawaban Tergugat rekonsensi serta dihubungkan pula dengan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim berpendapat awalnya antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi mengadakan



pembicaraan untuk secara bersama-sama melakukan investasi di Bali. Bahwa dari pembicaraan tersebut, Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi telah melakukan perjanjian secara lisan yaitu adanya kesepakatan tidak tertulis antara Penggugat rekonsensi dengan Tergugat rekonsensi untuk bersama-sama melakukan investasi di Bali yang mana biaya investasi ditanggung secara bersama-sama dengan kata lain biaya investasi ditanggung masing-masing setengahnya. Setelah adanya kesepakatan antara para pihak, kemudian Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi membeli 2 (dua) bidang tanah di desa Uma Anyar, Kab. Buleleng, Bali. Bahwa oleh karena Warga Negara Asing (para pihak) tidak boleh memiliki tanah di Indonesia, kemudian Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi membuat perjanjian dengan I GEDE DARMA PUTRA sebagai pihak pertama (vide bukti surat P – 5, P – 6, P – 56 dan P – 57) sehingga kedua sertifikat hak milik (SHM) tersebut tercantum atas nama I GEDE DARMA PUTRA dengan perjanjian bahwa segala biaya pembelian tanah dan biaya pembangunan di tanggung oleh Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi (dalam akta perjanjian sebagai pihak kedua). Namun pada kenyataannya Tergugat rekonsensi telah mengingkari dan tidak melakukan kewajiban pembayaran atas kerjasama investasinya maupun kewajiban-kewajiban lain yang terkait dengan biaya operasional Pondok Wisata Santi Loka sebagaimana yang pernah Tergugat rekonsensi janjikan diawal rencana investasi di Bali kepada Penggugat rekonsensi dengan menyatakan biaya investasi di tanggung bersama-sama;-----

2. Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekonsensinya, Penggugat rekonsensi mengajukan alat bukti surat dan saksi-saksi sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam perkara konvensi;-----



3. Bahwa atas perbuatan Tergugat rekonsensi yang demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat rekonsensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan rekonsensi pada nomor 3 (tiga) beralasan untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat rekonsensi telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali maka beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengeluarkan dan mencoret Tergugat Rekonsensi sebagai pihak kedua dari Akta Perjanjian Nomor 53 tertanggal 17 Pebruari 2015 (vide bukti surat P – 5) dan Akta Perjanjian Sewa Nomor 54 tertanggal 17 Pebruari 2015 (vide bukti surat P – 6) serta Akta Perjanjian Nomor 33 tertanggal 18 Juni 2015 (vide bukti surat P – 56) dan Akta Perjanjian Sewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 (vide bukti surat P – 57) yang keempat nya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, S.H. Notaris di Kabupaten Buleleng;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan rekonsensi pada nomor 4 (empat) dan nomor 5 (lima) beralasan untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Tergugat rekonsensi tidak memiliki hak apapun diatas kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10..00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali dan Tergugat tidak



memiliki hak apapun atas Pondok Wisata Santi Loka yang berada diatas tanah tersebut yang terletak di Banjar Pawitra, Desa Uma anyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan rekonvensi pada nomor 6 (enam) dan nomor 7 (tujuh) beralasan untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada nomor 8 (delapan), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975, dalam kaidah hukumnya menyatakan: *mengenai tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan, tuntutan tersebut harus ditolak;*-----
2. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati sepanjang proses persidangan perkara a quo, ternyata Penggugat rekonvensi tidak dapat membuktikan dan tidak dapat merinci secara materil dan eksplisit berapa besarnya nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonvensi akibat perbuatan Tergugat rekonvensi, sehingga dengan demikian memiliki koherensi dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan terhadap tuntutan tersebut haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Petitum Penggugat rekonvensi pada nomor 8 (delapan) beralasan untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat rekonvensi pada nomor 9 (sembilan), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----



Menimbang, bahwa sampai dengan perkara ini diputuskan, Majelis Hakim belum pernah meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap perkara a quo, dikarenakan tidak adanya permohonan tertulis secara eksplisit dari Penggugat rekonsensi;-

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum Penggugat pada nomor 9 (sembilan) haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat rekonsensi dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatan rekonsensinya, maka gugatan Penggugat rekonsensi dapat dikabulkan sebagian dan menolak petitum Penggugat rekonsensi pada nomor 1 (satu);-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat rekonsensi telah dikabulkan sebagian, maka terhadap bukti-bukti surat dan keterangan para saksi lainnya yang diajukan oleh Penggugat rekonsensi maupun bukti surat dan para saksi yang diajukan oleh Tergugat rekonsensi, yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim oleh karena tidak memiliki relevansi dengan pokok permasalahan dalam perkara a quo yaitu tentang gugatan wanprestasi, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap alat bukti lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga beralasan untuk dikesampingkan;-----

### **C. DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIDAN**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat rekonsensi dikabulkan untuk sebagian, dalam hal mana Tergugat rekonsensi berada sebagai pihak yang kalah, maka mengingat ketentuan pasal 192 R.Bg, sudah sepatutnya Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya sekitar Rp. 1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah), maka berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat rekonsensi beralasan untuk dikabulkan;-----



Menimbang, bahwa mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Justice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;-----

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan *Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg)*, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, UU Nomor: 48 Tahun 2009, UU Nomor: 49 Tahun 2009 dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

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

**A. DALAM KONVENSI**

**I. DALAMEKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 72 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr



**B. DALAM REKONVENS**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi untuk sebagian;-----
2. Menyatakan bahwa seluruh biaya yang dipergunakan untuk investasi dalam pembelian dan atau sewa kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10..00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Pebruari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 54 tertanggal 17 Pebruari 2015 serta Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang keseluruhannya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng keseluruhan dananya berasal dari Penggugat Rekonvensi;-----
3. Menyatakan Tergugat rekonvensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wan prestasi);-----
4. Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat rekonvensi sebagai pihak Kedua dari Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Pebruari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 54 tertanggal 17 Pebruari 2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng;-----



5. Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat rekonsensi sebagai pihak Kedua dari Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH Notaris di Kabupaten Buleleng;-----
6. Menyatakan hukum Tergugat rekonsensi tidak memiliki hak apapun diatas kedua bidang tanah dengan SHM No. 06 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10.1.00012, SU. Tanggal. 5-5-2000 No. 12/Umeanyar/2000 seluas 4220 M2 dan SHM No. 504 / Desa Umeanyar, NIB. 22.04.02.10..00542, SU. Tanggal. 26-11-2013 No. 00081 / Umeanyar / 2013 seluas 2000 M2 keduanya tercatat atas nama I GEDE DARMA PUTRA, terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;-----
7. Menyatakan hukum Tergugat rekonsensi tidak memiliki hak apapun atas Pondok Wisata Santi Loka yang berada diatas tanah tersebut yang terletak di Banjar Pawitra, Desa Umeanyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;---
8. Menolak Gugatan Penggugat rekonsensi untuk selain dan selebihnya;-----

**C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya adalah : Rp. 1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari : **Senin tanggal 12 Pebruari 2018**, oleh kami: **I GEDE KARANG ANGGAYASA, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **A.A. AYU**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**MERTA DEWI, S.H.,M.H.** dan **I NYOMAN DIPA RUDIANA, S.E.,S.H.,M.H.**

masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu,**

**tanggal 21 Pebruari 2018** dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh

Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu

oleh **A.A. KETUT NGURAH, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja

dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ttd.

ttd.

**A.A. AYU MERTA DEWI, S.H.,M.H.** **I GEDE KARANG ANGGAYASA, S.H.,M.H.**

ttd.

**I NYOMAN DIPA RUDIANA, S.E.,S.H.,M.H.**

PANITERA PENGGANTI

ttd.

**A.A. KETUT NGURAH, S.H.**

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Relas Panggilan	: Rp	515.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	750.000,-
5. Biaya PNBP	: Rp	10.000,-
6. Biaya Meterai	: Rp	6.000,-
7. Biaya Redaksi	: Rp	5.000,- +
Jumlah	: Rp	1.366.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Hal 75 dari 76 hal. Putusan No: 187 / Pdt.G / 2017 / PN.Sgr

**Disclaimer**

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



Catatan :

Dicatat disini, bahwa Kuasa Hukum dari Penggugat pada hari Senin, tanggal 5 Maret 2018 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 21 Pebruari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Sgr., sehingga putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap.-

Singaraja, 5 Pebruari 2018.  
Panitera Pengadilan Negeri Singaraja

ttd.

Rotua Roosa Mathilda, T.SH.MH.  
Nip. 19700305 199103 2001

Untuk salinan yang resmi;  
Panitera Pengadilan Negeri Singaraja,

Rotua Roosa Mathilda, T.,SH.MH.  
Nip. 19700305 199103 2001.

Catatan :

Dicatat disini, bahwa salinan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 21 Pebruari 2018 Nomor 187/Pdt.G/2017/PN Sgr. telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, diberikan kepada dan atau atas permintaan dari KETUT NGURAH SENTANU,SH.( Kuasa Penggugat) pada tanggal 5 Maret 2018 dengan perincian biaya:

1. Meterai salinan putusan	Rp. 6.000,00
2. Upah tulis	<u>Rp.22.800,00</u>
Jumlah	Rp.28,800,00

(dua puluh delapan ribu delapan ratus rupiah ).

Reg.No \_\_\_\_\_/2018