



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TURUNAN

### PUTUSAN

**NOMOR : 76 / PDT / 2014 / PT.DPS.**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

----- Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**ARNSTEIN KJOS** ; Umur 58 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Dokter Gigi, beralamat di Hangursun 157 OO Voss Norwegia, ketika di Bali beralamat di Umalas Hotel Residence, Lingkungan Umalas Kauh, Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. dalam hal ini diwakili : 1. H.M. ZUCHLI IMRAN PUTRA,SH.CN, 2. ARFIANDY PUTRA,SH. S.Sos., 3. MOHAMAD FAJAR,SH., 4. FAHMI LUBIS,SH., 5. ZAMZAMIR,SH., 6. IBRANI,SH., 7. RONNY SYALPUTRA,SH., 8. ZULKIFLI DANIEL, SH., 9. RIO RIZA,SH., 10. NURUL INDAH FAJARINI,SH.,MH., 11. LINDA Y PUSPA,SH., 12. ARMAN CHANDRA,SH., 13. ANDI KINANG,SH., dan 14. KHAIRUL NUZLI,SH. Advokat dan Konsultan Hukum H.M. ZUCHLI IMRAN OUTRA & REKAN beralamat di Ruko Sentra Eropa Blok D No. 10 Kota Wisata Nagrak Gn. Putri Bogor 16967 berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 005/SK-ZIP/XII/2013 tanggal 11 Desember 2013 semula sebagai Penggugat selanjutnya disebut sebagai : ----- **PEMBANDING** ; -----

### **MELAWAN :**

1. **SANDRA SUZANNE HYDES**, warga Negara Australia, pekerjaan pensiunan, pemegang passport nomor M



8821768, beralamat di Jalan Pantai Berawa, Banjar Tandeg,  
Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten  
Badung, semula sebagai Tergugat I ; --

2. **RONALD ARTHUR HYDES**, warga Negara Australia, pekerjaan  
pensiunan, pemegang passport nomor M 8821786,  
beralamat di Jalan Pantai Berawa, Banjar Tandeg,  
Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara,  
Kabupaten Badung, semula sebagai Tergugat II ; --

3. **I WAYAN WIARTA**, umur 39 tahun, agama Hindu, pekerjaan  
swasta, bertempat tinggal di Banjar Dinas Swastika  
Carik Kangin, Desa Gadunga, Kecamatan  
Selemadeg, Kabupaten Tabanan, semula sebagai  
Tergugat III ; -----

Dalam hal ini ketiganya memberikan kuasa kepada :

1. GUNADJAR,SH., 2. GEDE AGUS KUSUMA  
NUGRAHA,SH., 3. ARY INDRAJAYA,SH., 4.

I NYOMAN PASEK ARIYANA,SH., Advokat dan  
Konsultan hukum di Law Office Yamadyaksa &  
Associates beralamat Jalan Terompong No. 7  
Tanjung Bungkak Denpasar Bali berdasarkan surat  
kuasa khusus tanggal 3 Pebruari 2014, yang  
selanjutnya disebut sebagai :

----- **PARA**  
**TERBANDING** -----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

----- Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang  
berhubungan dengan perkara ini ; -----

----- **TENTANG DUDUK PERKARANYA** -----



----- Mengutip surat gugatan Penggugat tertanggal 12 April 2013 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps. pada intinya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada sekitar Agustus 2011, Penggugat datang ke Bali dan bermaksud membeli Villa dan untuk itu Penggugat menyampaikan maksudnya kepada teman Penggugat yang bernama Ni Made Suarni dan I Made Suardi ;-----
2. Bahwa kemudian Ni Made Suarni dan I Made Suardi memperkenalkan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II yang pada waktu itu mengaku memiliki villa yang akan dijual ;-----
3. Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II mengajak Penggugat untuk menengok villa yang dikenal dengan nama Villa Rose yang berdiri diatas tanah hak milik nomor 3183/Desa Tibubeneng, Surat Ukur tanggal 19-02-2009 nomor 3404/Tibubeneng/2009, seluas 225 M2 atas nama I Wayan Wiarta (Tergugat III), yang menurut Tergugat I dan Tergugat II villa tersebut adalah miliknya, yang terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa; -----
4. Bahwa penawaran yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II akhirnya disepakati oleh Penggugat dengan harga Obyek Sengketa sebesar USD 180,000 (seratus delapan puluh ribu dollar Amerika) dengan cara pembayaran dilakukan bertahap dan berdasarkan kesepakatan tersebut, Penggugat memberikan uang muka kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar USD 10,000 (sepuluh ribu dollar Amerika) ; -----
5. Bahwa kemudian Penggugat melakukan pembayaran untuk tahap berikutnya sesuai kesepakatan dengan cara mengirim uang melalui dua kali transfer ke rekening Tergugat I yaitu pada tanggal 29-09-2011 sebesar USD 103,000 (seratus tiga ribu dollar Amerika) dan pada tanggal 25-10-2011, uang sebesar USD 3,000 sehingga dengan demikian Penggugat telah membayar Obyek Sengketa



sebesar USD 116,000 (seratus enam belas ribu dollar Amerika)  
kepada Tergugat I ; -----

6. Bahwa sisanya sebesar USD 64,000 (enam puluh empat ribu dollar Amerika) akan dibayar pada saat penyerahan Obyek Sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, namun ketika Penggugat akan meminta Obyek Sengketa dengan menanyakan surat-surat yang berkaitan dengan Obyek Sengketa, malah Penggugat diusir oleh Tergugat I dan Tergugat II ; -----

7. Bahwa selain tindakan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dimaksud pada angka 6, ternyata Obyek Sengketapun atas nama Tergugat III sehingga Tergugat I dan Tergugat II sebenarnya tidak punya hak untuk mengalihkan Obyek Sengketa kepada Penggugat ; -----

8. Bahwa pada awalnya Penggugat percaya dan yakin akan bisa membeli Obyek Sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II karena semua perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah sepengetahuan dari Tergugat III, dan Tergugat III juga tidak keberatan atas perbuatan dan rencana Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual Obyek Sengketa, termasuk jumlah uang yang telah diterima oleh Tergugat I dan II dari Penggugat adalah sepengetahuan dari Tergugat III ; -----

9. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat merasa ditipu dan oleh karena itu Penggugat meminta kepada Tergugat I dan II agar uang yang sudah diterima dari Penggugat untuk pembelian obyek sengketa tersebut agar dikembalikan kepada Penggugat, atas permintaan Penggugat tersebut pada awalnya Tergugat I dan Tergugat II menyetujui namun pada kenyataannya sampai gugatan ini diajukan ternyata Tergugat I dan II tidak mengembalikan semua uang yang telah diterimanya tersebut dari Penggugat, dan bahkan Tergugat III tidak mau tahu tentang adanya masalah tersebut ; -----



10. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat juga telah melaporkan permasalahan tersebut ke kepolisian Resort Kota Denpasar dengan laporan polisi nomor LP/347/IV/2012/Bali/Resta Dps tanggal 17 April 2012 atas dugaan penipuan dan penggelapan ; -----

11. Bahwa perbuatan Para Tergugat, sebagaimana telah terurai pada dalil-dalil diatas adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum yaitu Para Tergugat diduga telah melakukan perbuatan persengkongkolan penipuan kepada Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial ; -----

12. Bahwa adapun kerugian sebagaimana dimaksud pada dalil angka 11 diatas secara terperinci adalah sebagai berikut : -----

- a. Kerugian materiil adalah sebesar USD 193,500 (seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus dollar Amerika) dengan perincian sebagai berikut :

Uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat USD 180,000 ; -----

Bunga menurut undang-undang (6% setahun) bila dihitung sampai bulan Februari 2013 adalah sebesar USD 13,500, sehingga jumlah kerugian materiil sampai bulan Februari 2013 adalah menjadi sebesar USD 193,500 (seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus dollar US) ; -----

- b. Kerugian Imateriil yaitu berupa timbulnya rasa cemas, tertekan dan tidak jelasnya status kepemilikan atas Obyek Sengketa menyebabkan adanya tekanan psikis yang berkepanjangan bagi Penggugat dan bila dinilai dengan uang tidak lebih dan tidak kurang yaitu sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ; -----

Atas kerugian yang ditimbulkan tersebut diatas, maka sudah selayaknya Para Tergugat secara tanggung renteng dibebankan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan tersebut dengan



membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;  
-----

13. Bahwa karena adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk tidak mengembalikan uang Penggugat, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan Pengembalian uang yang dihitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan tersebut ; -----

14. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan agar Para Tergugat melaksanakan putusan pengadilan, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar meletakkan sita jaminan terhadap Obyek Sengketa yaitu: villa yang dikenal Villa Rose yang berdiri diatas tanah hak milik nomor 3183/Desa Tibubeneng, Surat Ukur tanggal 19-02-2009 nomor 3404/Tibubeneng/2009, seluas 225 M2 atas nama I Wayan Wiarta (Tergugat III) yang terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ; -----

15. Bahwa mengingat gugatan Penggugat dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti autentik yang keabsahannya tidak dapat diragukan lagi, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lain (**Uitvoerbaar bij Voorraad**) ; -----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;  
-----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas villa yang dikenal dengan nama Villa Rose yang berdiri diatas tanah hak milik nomor 3183/Desa Tibubeneng, Surat Ukur tanggal 19-02-2009 nomor





3404/Tibubeneng/2009, seluas 225 M2 atas nama I Wayan Wiarta  
(Tergugat III), yang terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta  
Utara, Kabupaten Badung ;

3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang diduga telah  
melakukan perbuatan persengkongkolan penipuan kepada  
Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam posita gugatan  
adalah perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian  
bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil  
dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil adalah sebesar USD 193,500 (seratus  
Sembilan puluh tiga ribu lima ratus dollar Amerika) dengan  
perincian sebagai berikut :

Uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat  
USD 180,000 ;

Bunga menurut undang-undang (6% setahun) bila dihitung sampai  
bulan Februari 2013 adalah sebesar USD 13,500, sehingga  
jumlah kerugian materiil sampai bulan Februari 2013 adalah menjadi  
sebesar USD 193,500 (seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus  
dolar US) ;

- b. Kerugian Imateriil yaitu berupa timbulnya rasa cemas,  
tertekan dan tidak jelasnya status kepemilikan atas Obyek  
Sengketa menyebabkan adanya tekanan psikis yang  
berkepanjangan bagi Penggugat dan bila dinilai dengan uang  
tidak lebih dan tidak kurang yaitu sebesar  
Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ;

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk  
membayar tunai dan sekaligus kepada Penggugat uang ganti  
kerugian atas Kerugian materiil sampai bulan Februari 2013 adalah



sebesar USD 193,500 (seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus dollar Amerika) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut : -----

- a. Kerugian materiil adalah sebesar USD 193,500 (seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus dollar Amerika) dengan perincian sebagai berikut :

Uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat USD 180,000 ; -----

Bunga menurut undang-undang (6% setahun) bila dihitung sampai bulan Februari 2013 adalah sebesar USD 13,500, sehingga jumlah kerugian materiil sampai bulan Februari 2013 adalah menjadi sebesar USD 193,500 (seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus dolar US) ; -----

- b. Kerugian Imateriil yaitu berupa timbulnya rasa cemas, tertekan dan tidak jelasnya status kepemilikan atas Obyek Sengketa menyebabkan adanya tekanan psikis yang berkepanjangan bagi Penggugat dan bila dinilai dengan uang tidak lebih dan tidak kurang yaitu sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ; -----

5. Menghukum Para Tergugat membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan tersebut ; -----

6. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada banding, kasasi, perlawanan atau upaya hukum lainnya ; -----





7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**ATAU :**

Jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum ; -----

----- Mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum didalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

-- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

-- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.111.000,- (satu juta seratus sebelas ribu rupiah) ;

----- Membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Januari 2014 Penggugat ARNSTEIN KJOS melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ; -----

----- Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan dengan cara seksama kepada pihak para Tergugat / para Terbanding pada tanggal 3 Pebruari 2014 ; -----

----- Membaca surat memori banding yang diajukan oleh kuasa Penggugat / Pemanding tanggal 29 Januari 2014 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama oleh Jurusita pengganti



Pengadilan Negeri Denpasar kepada pihak para Tergugat / para Terbanding pada tanggal 5 Pebruari 2014 ; -----

----- Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa para Tergugat / para Terbanding tertanggal 26 Pebruari 2014 dan surat kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 12 Mei 2014 ; -----

----- Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar telah memberi kesempatan kepada kuasa Penggugat / Pembanding pada tanggal 3 Pebruari 2014, kepada kuasa para Tergugat / para Terbanding tanggal 10 Pebruari 2014 untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar terhitung sejak hari berikutnya setelah pemberitahuan disampaikan kepadanya ; -----

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; --

----- Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Penggugat / Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 29 Januari 2014 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 3 Pebruari 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara aquo halaman 18 alenia 2 yang menyatakan sesuai dengan Undang-



Undang Pokok Agraria dilarang orang asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, mengenai hal tersebut Pemanding tidak tahu aturan Undang-Undang Pokok Agraria dalam kepemilikan tanah di Indonesia, sehingga sesuai pasal 1365 KUHPerdara, para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena para Terbanding dengan sengaja menjual tanah dan bukti P-8, P-9 sebagai bukti pembayaran uang muka ;

- 
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara aquo pada halaman 18 alenia 3 mengenai alat bukti satu saksi bukan saksi, adalah merupakan pertimbangan sepotong-potong, karena alat bukti surat yaitu P-8 dan P-9 dikaitkan dengan saksi Ir. Hartianto Halim dan pengakuan para Terbanding yang telah menerima uang dari Pemanding membuktikan bahwa para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

- 
- 
3. Bahwa Pemanding keberatan dengan pertimbangan hakim dalam perkara aquo pada halaman 19 alenia 2 bahwa perbuatan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat tidak dituangkan



dalam bentuk suatu perjanjian, karena pertimbangan Majelis Hakim telah menyimpang dari hal yang dituntut / digugat oleh Pembanding yaitu masalah perbuatan melawan hukum bukan masalah wanprestasi, dimana Pembanding merasa tertipu oleh para Terbanding yang mau menjual tanah pada Pembanding ;

-----

4. Bahwa Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 19 alenia ke 3 dalam putusan aquo yang menyatakan bahwa para Tergugat tidak melakukan perbuatan yang sifatnya melanggar hukum, karena pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat berat sebelah, sebab surat bukti P-8 dan P-9 yang merupakan pembayaran uang muka serta keterangan saksi Ir. Hartianto Halim dan pengakuan para Terbanding merupakan bukti perbuatan para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menerima uang yang dikirim oleh Pembanding sebagai uang muka, sedang jual beli tidak terjadi dimana Pembanding menjadi rugi akibat perbuatan para Terbanding ;
- 
-



5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/ Pdt.G/2013/PN.Dps dan mengadili sendiri dengan menerima gugatan perkara Nomor : 224/ Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 6 Januari 2014 ; -----

----- Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut diatas, para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 26 Februari 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim sudah benar tentang dasar dari perbuatan melawan hukum dan Pembanding melakukan transaksi tidak sendirian, tetapi melalui perantara teman sendiri yang asli orang lokal dan warga negara Indonesia ( Ni Made Suarni dan I Made



Suardi) sehingga  
faham dan mengerti  
akan kegiatan  
investasi yang  
melibatkan orang  
asing yang berkaitan  
dengan property ;  
-----

2. Bahwa saksi yang  
diajukan oleh  
Pembanding/  
Penggugat adalah  
saksi yang  
keterangannya tidak  
dapat dinilai sebagai  
alat bukti, karena  
tidak ada saksi  
Pembanding /  
Penggugat yang  
melihat atau  
mendengar secara  
langsung bahwa  
antara Pembanding /  
Penggugat dengan  
para Terbanding /  
Tergugat pernah  
terjadi kesepakatan  
jual beli dan jika  
dikaitkan dengan  
bukti P-8 dan P-9  
berupa foto copyan  
dan tidak

**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)





diterjemahkan  
kedalam bahasa  
Indonesia oleh  
penterjemah  
tersumpah,  
sehingga  
pertimbangan  
hukum Majelis  
Hakim sudahlah  
tepat dan tidak perlu  
diperdebatkan lagi ;

-----  
-----  
-----  
3. Bahwa Majelis  
Hakim tingkat  
pertama telah tepat  
pertimbangan  
hukumnya, karena  
telah melalui proses  
penemuan hukum  
(Rechtsvinding )  
yang benar dan  
tepat ;

-----  
4. Bahwa berdasarkan  
hal-hal tersebut  
diatas, para  
Terbanding  
memohon agar  
Majelis Hakim



banding menolak  
permohonan  
banding dari  
Pembanding untuk  
seluruhnya dan  
menguatkan  
putusan Pengadilan  
Negeri Denpasar  
tanggal 6 Januari  
2014 Nomor : 224/  
Pdt.G/2013/ PN.Dps  
tersebut ;

-----  
-----  
-----

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari pihak yang bersangkutan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps yang dimohonkan banding selanjutnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

----- Menimbang, bahwa inti pokok gugatan ini adalah agar para Terbanding / para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan bahwa Penggugat yang akan membeli Villa yang berdiri diatas tanah hak milik Nomor : 3183 / Desa Tibubeneng atas nama I Wayan Wiarta ( Tergugat III) yang ditawarkan oleh para Tergugat seharga USD 180.000,- dan diakui sebagai milik Tergugat I dan II, tetapi ketika telah terjadi kesepakatan jual beli Villa tersebut antara Penggugat dan para Tergugat yang pembayarannya dilakukan secara bertahap dan Penggugat telah membayar secara bertahap sebanyak dua kali transfer sejumlah USD 116.000,- ternyata transaksi jual beli Villa tersebut tidak jadi dilaksanakan karena para Tergugat tidak dapat



menunjukkan dokumen-dokumen kepemilikan Villa, namun hal tersebut dibantah oleh Tergugat dengan alasan bahwa tidak jadi dilaksanakannya jual beli Villa akibat dari kesalahan Penggugat, karena Penggugatlah yang tidak melaksanakan komitmen untuk melunasi sisa harga Villa dan Penggugat tidak merespon ajakan para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah ; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding / Penggugat tersebut telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dengan putusan tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps yang didasari pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Pembanding / Penggugat mendalilkan akan membeli Villa pada Tergugat I dan Tergugat II yang berdiri diatas tanah hak milik Tergugat III dan sebagaimana tersebut dalam subyek gugatan, Penggugat adalah Warga Negara Asing Cq. beralamat di Norwegia, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II adalah Warga Negara Australia dan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dilarang orang asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, dengan demikian secara hukum nomine adalah sebagai bentuk penyelundupan hukum, oleh karenanya perbuatan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat yang akan melaksanakan transaksi jual beli dengan obyek berupa hak milik atas tanah adalah perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang ; -----



2. Bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya hanya mengajukan satu orang saksi bernama Ir. Hartianto Halim dan berdasarkan pasal 306 RBg menyatakan “ keterangan seorang saksi tunggal tanpa adanya alat bukti lain tidak dapat dipercaya menurut hukum “ atau dengan Azas Unus Testis Nulus Testis (satu saksi bukan saksi) maka keterangan yang hanya satu orang saksi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi ;
- 
- 

3. Bahwa membuktikan adanya pembayaran uang muka sebesar USD 116.000,- (seratus enam belas ribu dollar Amerika Serikat ) oleh Penggugat, Penggugat membuktikan adanya bukti transfer (bukti P-8 dan P-9) dan kedua surat bukti tersebut ternyata berupa fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya, berbahasa asing yang tidak diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dan berdasarkan pasal 301 (1) RBg menyatakan “ keterangan asli surat terletak dalam akta aslinya” sehingga dengan demikian secara hukum surat bukti tersebut tidak memiliki nilai kekuatan pembuktian ;
-



4. Bahwa perbuatan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat juga tidak dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian, sedangkan bukti P-1 hanya berupa catatan pribadi yang tidak mengatur tentang adanya hak dan kewajiban dalam jual beli hak atas tanah, demikian pula dengan surat bukti P-1 dan surat bukti P-3 juga tidak membuktikan telah adanya jual beli hak atas tanah, maka dengan demikian walaupun para Tergugat mengakui telah menerima uang dari Penggugat, tetapi dengan syarat yang bagaimana penerimaan uang tersebut harus dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut tidak diperjanjikan oleh karena itu uang yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Penggugat secara hukum sudah menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan alasan dan pertimbangan tersebut para Tergugat secara hukum tidaklah melakukan perbuatan yang sifatnya melanggar hukum ;

-----

5. Bahwa oleh karena para Tergugat tidak melakukan perbuatan yang sifatnya melanggar hukum, maka unsur selebihnya adanya kesalahan, adanya



kerugian dan kausalitas antara kesalahan dan kerugian yang timbul tidak perlu dipertimbangkan lagi dan secara hukum para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara dan oleh karena para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum selebihnya tentang para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian, untuk membayar uang dwangsom dan agar putusan dijatuhkan secara serta merta tidak perlu dibuktikan lagi, maka secara hukum Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat wajib dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

-----  
-----

----- Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim tingkat banding sependapat dan menyetujui pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dan oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dan wajar apabila gugatan Pembanding / Penggugat ditolak untuk seluruhnya ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut sudah cukup adil dan harus dikuatkan ; -----





----- Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah perkaranya, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya disebutkan dalam amar putusan ini ; -----

----- Mengingat pasal 1365 KUHPdata dan pasal-pasal lain yang berkaitan dalam perkara ini ; -----

----- **MENGADILI** -----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;-
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Januari 2014 Nomor : 224/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Selasa tanggal 23 September 2014 oleh kami RR. SURYADANI SURYING ADININGRAT,SH.,M.Hum. selaku Ketua Majelis H. AMIR MADDI,SH.,MH. dan SUTRISNI,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 19 Juni 2014 Nomor : 76/Pen.Pdt/2014/PT.DPS. dan putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 September 2014 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota Majelis serta dibantu oleh I KETUT SARA,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Anggota Majelis.

Ketua Majelis.



t.t.d.-

t.t.d.-

1. AMIR MADDI,SH.,MH

RR. SURYADANI S. ADININGRAT,SH.,M.Hum.

t.t.d.-

2. SUTRISNI,SH.

Panitera Pengganti.

t.t.d.-

I KETUT SARA,SH.

Perincian biaya perkara banding :

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| 1. Meterai .....           | Rp. 6.000,-   |
| 2. Redaksi .....           | Rp. 5.000,-   |
| 3. Biaya Pemberkasan ..... | Rp. 139.000,- |

J u m l a h ..... Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk turunan resmi

Panitera Pengadilan Tinggi Denpasar.

I KETUT PAYU ADNYANA,SH.,M.Hum.

NIP. 19541231 198003 1 026