



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 244/Pdt G/2014/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

1 **JOHN CARNEY**, Laki-laki, Warga Negara Amerika Serikat, Pemegang Paspor Amerika No..710960583, beralamat di 2001 Crocker Road, Suite 420, Gemini Tower II, Weslake, OH 44145 selanjutnya disebut sebagai :
PENGUGAT I -

2 **CHRISTOPHER RHODE**, laki-laki, Warga Negara Amerika Serikat, Pemegang Paspor Amerika No. 488952608, beralamat di Riga Lanci Business center, Building 1, Novorizhskoye Shosse, 9 km, Moscow, Russia 143421 selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT II**

3 **DOUG EBNER**, Laki-laki, Warga Negara Amerika Serikat, Pemegang Paspor Amerika No. 465848875c, beralamat di Meadow Ridge Road Apartement B, Vaie Colorado 81657 USA selanjutnya disebut sebagai :
PENGUGAT III -----yang dalam hal ini PENGUGAT I, II dan III

diwakili oleh kusanya : **H. MOCHAMAD RIFAN, SH M.Hum. 2. DESY EKA WIDYANTARI, SH., MH/ 3. NI LUH YUNAEIS, SH. 4. I MADE SUARJANA, SH. 5. I. G. A. R FAJAR HARINI, SH. 6. I G A PRIMA WIRAYANI, SH. dan I NYOMAN KUSUMA JAYA, SH.** Advokat dan Asisten Advokat pada "Austrindo Law Office", yang berkantor di Jalan By Pass Ngurah Rai No.2001, Simpang Dewa Ruci, Kuta, Badung, Bali, Telp. (0361) 759722 Fax. (0361) 759605, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

1 | Page



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 12 Nopember 2012, dan Tanggal 26 Nopember

2012 yang untuk selanjutnya disebut: ----- **PARA**

PENGUGAT : -----

L A W A N :

1, **PT. BINTANG SELATAN**, Perseroan Terbatas yang beralamat di Jl. Sriwijaya No. 7, Legian, Kuta – Bali atau Pasar Agung, Poppies Lane 1, Kuta - Bali, selanjutnya disebut ;----- **TERGUGAT I**;-----

2. **MARK DAMIEN CLUNE** , Laki-laki, Warga Negara Australia, Tanggal Lahir: 29 November 1962, beralamat di Panorama Cottages II Legian – Kuta atau Kompleks *Benoa Quay No. 1* yang terletak di Jalan Segara Geni No. 100, Banjar Kertha Pascima, Tanjung Benoa, Nusa Dua, Bali, selanjutnya disebut ;----- **TERGUGAT II** ;-----

3. **RATNA WIDIA KURNIAWATI**, Perempuan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Panorama Cottages II Legian – Kuta atau Kompleks *Benoa Quay No. 1* yang terletak di Jalan Segara Geni No. 100, Banjar Kertha Pascima, Tanjung Benoa, Nusa Dua, Bali, selanjutnya disebut ‘-----
----- **TERGUGAT III**;-----

PENGADILAN NEGERI DENPASAR ; -----

Telah memeriksa, membaca dan mempelajari surat-surat dalam perkara ini ; -----

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya H.M RIFAN,SH.M.Hum, , dengan surat gugatannya tertanggal 8 April 2014 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 10 April 2014 terdaftar dalam register perkara Nomor 244/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang pada pokoknya bermaksud sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa pada pertengahan bulan April 2006, Penggugat I berlibur ke Bali dan tinggal di sebuah penginapan yang dikelola oleh Tergugat II. Pada suatu kesempatan Tergugat II bercerita pada Penggugat I bahwa

dirinya akan membangun Proyek Komplek Villa yang terletak di Tanjung Benoa yang diberi nama Benoa Quay. Setiap villa yang dijual dengan harga \$260,000 tersebut dikatakan oleh Tergugat II akan terdiri dari 3 kamar tidur, 3 kamar mandi, beserta kolam renang pribadi dan akan memiliki fasilitas yang terletak di area bersama; -----

2. Bahwa Tergugat II pada saat itu langsung mengantar Penggugat I untuk melihat-lihat lokasi Benoa Quay yang berdiri di atas tanah dengan SHM No. 4296, SHM No. 4297, SHM No. 4299. Saat itu juga Penggugat I langsung menyatakan ketertarikannya pada salah satu kavling tanah pada Benoa Quay yang disebut BQ 1 karena kavling tanah tersebut terletak paling dekat dengan pantai;-----
3. Bahwa kemudian pada tanggal 30 April 2006, Penggugat I menerima rancangan Benoa Quay versi pertama dari Tergugat II dan kemudian mendapatkan informasi pada tanggal 16 Mei 2006 dari Tergugat II bahwa empat villa dari kompleks Benoa Quay telah mendapatkan pembeli dan pembangunannya akan dimulai pada tanggal 1 Juli 2006; -----
4. Bahwa Penggugat I menyatakan keinginannya untuk membeli salah satu vila tersebut namun masih menunggu kabar dari dua orang temannya yaitu Penggugat II dan Penggugat III yang juga berkeinginan untuk bersama-sama membeli BQ 1;-----

Hal 3 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung no. 111/Pdt.G/2006 dari Penggugat I yaitu Penggugat II datang ke Bali

pada Bulan Juni 2006 untuk melihat lokasi Benoa Quay termasuk lokasi dari BQ 1. Setelah Penggugat II melihat lokasi Benoa Quay, akhirnya Penggugat I, Penggugat II, serta seorang teman mereka yaitu Penggugat III memutuskan untuk membeli salah satu Villa di Benoa Quay yaitu BQ 1;-----

6. Bahwa sebelum Para Penggugat menandatangani Perjanjian Jual Beli dengan

Tergugat II, Para Penggugat meminta pada Tergugat II untuk memperlihatkan Sertifikat Tanah, Ijin Mendirikan Bangunan dan Skema Pengembalian Investasi namun Para Penggugat mendapatkan jawaban dari Tergugat II bahwa seluruh dokumen yang diminta tersebut masih dalam proses dan Tergugat II meminta Para Penggugat untuk menghubungi langsung pada kuasa hukum Tergugat II pada saat itu yaitu Anggia Lubis apabila ada pertanyaan mengenai dokumen-dokumen tersebut; -----

7. Bahwa pada tanggal 4 Juli 2006 bertempat di Nirwana Hotel, Penggugat I bertindak untuk dirinya sendiri dan juga mewakili Penggugat II dan Penggugat III menandatangani Perjanjian dengan Tergugat II selaku Direktur dari Tergugat I untuk membeli Vila berikut tanah seluas 305m² yang disebut BQ1 seharga \$260,000, dengan disaksikan oleh Danny Clune (selanjutnya disebut "Perjanjian Jual – Beli";-----

8. Bahwa di dalam Perjanjian Jual – Beli terdapat penegasan bahwa Objek yang diperjualbelikan oleh Tergugat I merupakan milik dari Tergugat I;-----

9. Bahwa pembayaran atas Harga Pembelian sebesar \$260,000 dtentukan di dalam Perjanjian dilakukan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 20% pada atau sebelum 1 Juli 2006;-----
- 30% pada atau sebelum 1 September 2006 ;-----
- 25% pada atau sebelum 1 Januari 2007; -----
- 25% pada penyelesaian ;-----

Di dalam Perjanjian disebutkan bahwa Pelunasan akan dilakukan pada atau sebelum tanggal 1 Juli 2007. Pelunasan akan dilakukan di kantor Tergugat I yang terletak di Jl. Poppies 1, Legian – Kuta atau waktu dan tempat lain yang akan disetujui. Ditentukan pula di dalam Perjanjian bahwa pada saat pelunasan, Tergugat I setuju untuk menyerahkan seluruh kepemilikan atas Objek Sengketa;-----

10. Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli, pada tanggal 5 Juli 2006, Para Penggugat masing-masing melakukan pembayaran sebesar \$17,333 langsung ke Rekening Citibank milik Tergugat II sebagai Pembayaran Tahap I (20% dari Harga Pembelian) Objek Sengketa sebesar 3 x \$17,333 yaitu total \$52,000; -----
11. Bahwa Para Penggugat selama periode 15 September 2006 – 19 Desember 2006 melakukan pembayaran tahap II Objek Sengketa sebesar 30% dari Harga Pembelian atau sebesar \$77,000 langsung ke Rekening Citibank milik Tergugat II;-----
12. Bahwa di tengah-tengah pembayaran pembelian Vila BQ 1, Para Penggugat kembali mempertanyakan dokumen-dokumen terkait Objek Sengketa dan meminta bantuan dari Amparo's Law Firm untuk menanyakan pada kuasa hukum Tergugat II pada saat itu yaitu Anggia Lubis. Para Penggugat melalui Amparo's Law Firm mendapatkan informasi dari Anggia Lubis bahwa dokumen-dokumen masih dalam proses dan akan segera selesai;-----

Hal 5 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 18 Februari 2007 – 5 April 2007, Para Penggugat

kembali melakukan pembayaran tahap III sebesar 25% dari Harga Pembelian atau sebesar \$66,000 langsung ke Rekening Citibank milik Tergugat II, maka total pembayaran atas Objek Sengketa yang telah dilakukan oleh Para Penggugat total sebesar \$ 195,000 (Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dolar) atau sebesar 75% dari harga pembelian Objek Sengketa;-----

14. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat tidak sesuai dengan jadwal yang ditentukan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyediakan dokumen yang berkaitan dengan Objek Sengketa, yang

diperlukan untuk proses Peralihan hingga hari pelunasan dan juga Tergugat II tidak pernah memberikan jawaban dan tanggapan atas permintaan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan untuk mengadakan pertemuan sebelum tanggal Pelunasan;-----

15. Bahwa kemudian atas tanah dengan SHM No. 4296, SHM No. 4297, SHM No. 4299 dilakukan penggabungan kemudian dilanjutkan dengan proses pemecahan sehingga terbitlah SHM No. 175/Tanjung Benoa seluas 395m² dengan Surat Ukur tanggal 29 Mei 2007, No. 177/Tanjung Benoa/2007, NIB 22.03.09.05.00252 yang di atasnya berdiri Villa BQ 1 (untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**"). Setelah SHM No. 175/Tanjung Benoa terbit, barulah Para Penggugat mengetahui bahwa Sertifikat Tanah dari Objek Sengketa yang dijual oleh Tergugat I kepada Para Penggugat ternyata atas nama Ratna Widia Kurniawati atau Tergugat III dan bukan atas nama Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Jual - Beli;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 2007 Penggugat I dan Penggugat II datang ke Bali

untuk melihat perkembangan pembangunan Objek Sengketa yang pada saat itu belum selesai. Pada kedatangannya ini, Penggugat I dan Penggugat II pun mengadakan pertemuan dengan Tergugat II untuk kembali meminta dokumen-dokumen kelengkapan Objek Sengketa diantaranya Sertifikat Asli dan Ijin Mendirikan Bangunan mengingat pembayaran pelunasan akan segera dilaksanakan sedangkan Para Penggugat sudah menaruh curiga atas kepemilikan Sertifikat Objek Sengketa yang bukan atas nama Tergugat I sebagaimana yang diperjanjikan, namun lagi-lagi Tergugat II tidak mampu menunjukkan dokumen tersebut pada Penggugat I dan Penggugat II. Atas hal tersebut kemudian Penggugat I dan Penggugat II meminta Tergugat II untuk bersama-sama menandatangani Perjanjian di hadapan Notaris untuk memastikan dokumen-dokumen tersebut akan tersedia pada saat Pelunasan namun Tergugat II menolak permintaan Penggugat I dan Penggugat II tersebut;-----

17. Bahwa kemudian Para Penggugat melalui kuasa hukum mereka pada saat itu berkali-kali menyampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II bahwa Para Penggugat ingin membayar Pelunasan atas Objek Sengketa sepanjang Tergugat I dan/atau Tergugat II mampu menyediakan dokumen kelengkapan Objek Sengketa. Para Penggugat melalui kuasa hukumnya saat itu pun berkali-kali mengundang Tergugat I dan Tergugat II untuk bertemu dan membicarakan hal ini namun baik Tergugat I dan/atau Tergugat II dan/atau kuasa hukumnya tidak datang dan memilih untuk membatalkan pertemuan;-----
18. Bahwa pada awal Bulan Desember 2010, Para Penggugat bersama kuasa hukumnya saat itu diundang oleh kuasa hukum Tergugat II untuk

Hal 7 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, penyelesaian masalah, dari pertemuan tersebut kuasa hukum

Tergugat II meminta waktu untuk membicarakan ketentuan-ketentuan penyelesaian dengan kliennya yaitu Tergugat II dan meminta pertemuan lanjutan pada tanggal 5 Desember 2010 namun pada tanggal 5 Desember 2010, kuasa hukum Tergugat II membatalkan pertemuan;-----

19. Bahwa saat ini pembangunan Objek Sengketa telah selesai dan saat ini dipergunakan oleh Tergugat II sebagai tempat tinggalnya selama berada di Bali dan apabila tidak berada di Bali maka Objek Sengketa disewakan oleh Tergugat II kepada pihak lain, sedangkan Para Penggugat meskipun telah membayar 75% dari harga pembelian Objek Sengketa sama sekali tidak memiliki akses ataupun informasi dari Tergugat I maupun Tergugat II mengenai dokumen keabsahan terkait Objek Sengketa;-----

20. Bahwa dikarenakan Tergugat II tidak bisa menunjukkan dokumen keabsahan terkait Objek Sengketa sedangkan Para Penggugat mengetahui kepemilikan atas Objek Sengketa bukanlah atas nama Tergugat I maka Para Penggugat urung untuk melakukan pelunasan atas harga pembelian Objek Sengketa;-----

21. Bahwa Perjanjian Jual – Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak memenuhi syarat Subjektif dan syarat Objektif Perjanjian sebagaimana diamanatkan Pasal 1320 KUHPerdara dimana,-----

a) **Syarat Subjektif**, dimana Perjanjian antara Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II dengan Para Penggugat tidak memenuhi syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” dan juga tidak memenuhi syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang diwakili oleh Tergugat II tidak cakap untuk

mengikatkan diri dalam Perjanjian Jual – Beli untuk melakukan penjualan Objek Sengketa berupa tanah Hak Milik dikarenakan Tergugat I merupakan Perusahaan dengan Penanaman Modal Asing (karena Direktornya adalah Tergugat II yang merupakan Warga Negara Asing) ‘-----

Bahwa UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dalam Pasal 21 ayat (1) menyatakan bahwa “hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik” dan meskipun dinyatakan lebih lanjut dalam ayat (2) Pasal ini bahwa badan – badan hukum tertentu dapat mempunyai hak milik namun tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia membenarkan kepemilikan Hak Milik oleh Perusahaan Perseroan termasuk didalamnya Perusahaan dengan Penanaman Modal Asing;-----

Bahwa meskipun Para Penggugat telah menandatangani Perjanjian Jual – Beli dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II namun di dalamnya terdapat **kekhilafan mengenai barang yang menjadi pokok persetujuan yaitu Objek Sengketa** dimana Para Penggugat pada awalnya menganggap bahwa Objek Sengketa yang menjadi pokok/objek dalam Perjanjian Jual – Beli adalah milik dari Tergugat I sebagaimana diakui di

dalam Perjanjian Jual – Beli sehingga Para Penggugat sepakat untuk mengikatkan diri bersama – sama dengan Tergugat I, apabila saja Para Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I tidak memiliki hak atas Objek Sengketa, Para Penggugat tentu saja tidak akan menyepakati dan mengikatkan diri di dalam Perjanjian Jual – Beli;-----

Hal 9 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pemaparan tersebut di atas, dimana Perjanjian Jual – Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II tidak memenuhi syarat Subjektif dari suatu Perikatan maka Perjanjian Jual – Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II **HARUS DINYATAKAN BATAL**;-----

Bahwa Pasal 1471 KUHPerdara menyebutkan bahwa **“Jual Beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”** sehingga sudah sepatutnya berdasarkan ketentuan Pasal ini perbuatan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II untuk menjual Objek Sengketa yang ternyata adalah bukan milik dari baik Tergugat I maupun Tergugat II sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Jual - Beli melainkan milik dari Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Perjanjian Jual – Beli sudah seharusnya dinyatakan BATAL; -----

- b) **Syarat Objektif**, dimana Perjanjian Jual – Beli menyepakati sebab yang tidak halal yaitu penjualan Hak Milik oleh Tergugat I (yang merupakan Perusahaan dengan Penanaman Modal Asing karena Direktornya adalah Tergugat II yang merupakan Warga Negara Asing) kepada Para Penggugat yang mana juga merupakan Warga Negara Asing;-----

Bahwa disebutkan dalam Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria menyatakan bahwa **setiap jual-beli**, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain **yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing**, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mempunyai kewarga-negara asing atau kepada suatu

badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum, **sehingga berdasarkan**

ketentuan kedua pasal dalam UU Pokok Agraria, Perjanjian Jual – Beli

Hak Milik antara Tergugat I (Perusahaan) dengan Para Penggugat

(Warga Negara Asing) adalah BATAL DEMI HUKUM;-----

22. Bahwa atas dasar Pasal 1471 KUHPdata tersebut di atas, maka Para Tergugat memiliki hak untuk meminta Pembatalan Perjanjian Jual – Beli dan Ganti Biaya, Rugi, dan Bunga dari Para Penggugat; -----

Bahwa berdasarkan **Pasal 1246 KUH Perdata, Biaya, Ganti Rugi, dan**

Bunga, yang boleh dituntut Kreditur terdiri atas kerugian yang telah

dideritanya (yang mana menurut Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul

“Hukum Perjanjian” berarti segala pengeluaran dan ongkos yang secara nyata

sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak) dan keuntungan yang sedianya

dapat diperolehnya;-----

Bahwa berdasarkan pasal – pasal tersebut di atas, maka Tergugat I dan

Tergugat II berkewajiban untuk mengganti Biaya, Rugi, dan Bunga atas uang

yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II sebesar total

US\$ 445,500.00 (Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Dolar

Amerika) dengan rincian sebagai berikut:-----

1) **Biaya** yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk memastikan

Perjanjian Jual – Beli diimplementasikan dengan sebagaimana mestinya

dengan melakukan perjalanan dari negara asal Para Penggugat ke Bali

dan menyewa Advokat untuk melakukan perikatan dengan Tergugat I,

Hal 11 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id melakukan pengesahan atas pelaksanaan Perjanjian Jual – Beli berupa pembangunan vila, dan meminta dokumen – dokumen kelengkapan Objek Sengketa melalui jalur hukum sebesar total US\$ 30,000 (Tiga Puluh Ribu Dolar Amerika);-----

2) **Kerugian** yang telah diderita oleh Para Penggugat atas pembelian Objek Sengketa sebagaimana yang telah disebutkan dalam angka 13 Gugatan ini sebesar US\$ 195,000.00 (Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dolar Amerika);-----

3) **Bunga** yang merupakan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh Para Penggugat atas uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat sebesar US\$ 30,000 + US\$ 195,000.00 = US\$225,000.00 (Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dolar Amerika) dihitung dari pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Pemohon yaitu pada Bulan April 2007 hingga diajukannya Gugatan ini pada Bulan April 2014 yaitu 84 bulan dikalikan dengan bunga yang berlaku saat ini yaitu 14% (14% : 12 bulan) yaitu:-----

$$= 84 \times (14\% : 12 \text{ bulan}) \times \text{US\$ } 225,000.00 ; \text{-----}$$

$$= 84 \times 1.16 \% \times \text{US\$ } 225,000.00; \text{-----}$$

$$= \text{US\$ } 220,500.00; \text{-----}$$

total **BIAYA**, **KERUGIAN**, dan **BUNGA** yang menjadi hak Para Penggugat yang harus diganti oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah US\$ 195,000.00 + US\$ 30,000 + US\$ 220,500.00 = US\$ 445,500.00 (Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Dolar Amerika); ;-----

23. Bahwa selain menderita kerugian sebagaimana tersebut di atas, Para Penggugat pun mengalami Kerugian Immateriil yaitu Kerugian berupa tercemarnya nama baik Penggugat, terganggunya aktivitas dan pekerjaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung tentang gugatannya ketenangan dan kenyamanan hidup Penggugat

yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan materi/uang, akan tetapi agar gugatan ini tidak ilusioner maka sangatlah beralasan untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah);-----

23. Bahwa berdasarkan Pasal 1471 KUHPer tersebut di atas, selain mendapat penggantian biaya dan kerugian, Para Penggugat pun memiliki hak atas bunga, yang mana menurut Pasal 1250 KUHPerdato "*Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang timbul, karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang – undang, tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang – undang khusus. Penggantian biaya, kerugian, dan bunga itu WAJIB DIBAYAR, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian, dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka pengadilan, kecuali bila undang – undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi umum*", sehingga secara hukum Para Penggugat ber-HAK untuk meminta Bunga Kealpaan atau Bunga Moratoir atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dihitung sejak Gugatan dimasukkan hingga Putusan Berkekuatan Tetap dilaksanakan oleh Tergugat I. Adapun besar bunga moratoir berdasarkan Stb. 1848 No. 2 jo 1849 No. 63 adalah 6% per tahun. Maka dengan atas dasar ketentuan ini Para Tergugat secara hukum juga dibebani kewajiban membayar Bunga Kealpaan atau Moratoir Interessen sebesar 6% per-tahun atau 0,5% per-bulan dari total kerugian Para Penggugat sebesar US\$ 445,500.00 (Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Dolar Amerika) atau total sebesar US\$2,227.00/bulan (Dua Ribu Dua Ratus

Hal 13 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Dua Ratus Empat Puluh Dua (Amerika per Bulan) terhitung sejak Gugatan ini

dimajukan ke Pengadilan hingga dijalankannya isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap oleh Para Tergugat; -----

24. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini maka sudah sepatutnya Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap SHM No. 175/Tanjung Benoa seluas 395m² dengan Surat Ukur tanggal 29 Mei 2007, No. 177/Tanjung Benoa/2007, NIB 22.03.09.05.00252 a.n. Ratna Widia Kurniawati;

25. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan didukung oleh bukti – bukti otentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bijvoorraad).-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memutus:-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II **menjual** Objek Sengketa yang merupakan milik dari Tergugat III kepada Para Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;-----
3. Menyatakan bahwa Perjanjian tanggal 4 Juli 2006 antara Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II adalah **BATAL DEMI HUKUM**;-----
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk ganti biaya, kerugian, dan bunga dari Para Penggugat atas uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sebesar total US\$ 445,500.00 (Empat Ratus Empat Puluh

Lima Ribu Lima Ratus Dolar Amerika) dengan rincian sebagai berikut:-----

- 1) Biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk memastikan Perjanjian Jual – Beli diimplementasikan dengan sebagaimana mestinya dengan melakukan perjalanan dari negara asal Para Penggugat ke Bali dan menyewa Advokat untuk melakukan perikatan dengan Tergugat I, melakukan pengecekan atas pelaksanaan Perjanjian Jual – Beli berupa pembangunan vila, dan meminta dokumen – dokumen kelengkapan Objek Sengketa melalui jalur hukum sebesar total US\$ 30,000 (Tiga Puluh Ribu Dolar Amerika);-----
- 2) Kerugian yang telah diderita oleh Para Penggugat atas pembelian Objek Sengketa sebagaimana yang telah disebutkan dalam angka 13 Gugatan ini sebesar US\$ 195,000.00 (Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dolar Amerika);-----
- 3) Bunga yang merupakan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh Para Penggugat atas uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat sebesar $US\$ 30,000 + US\$ 195,000.00 = US\$225,000.00$ (Seratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dolar Amerika) dihitung dari pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Pemohon yaitu pada Bulan April 2007 hingga diajukannya Gugatan ini pada Bulan April 2014 yaitu 84 bulan dikalikan dengan bunga yang berlaku saat ini yaitu 14% (14% : 12 bulan) yaitu:-----
$$= 84 \times (14\% : 12 \text{ bulan}) \times US\$ 225,000.00 ;-----$$
$$= 84 \times 1.16 \% \times US\$ 225,000.00 ;-----$$
$$= US\$ 220,500.00 ;-----$$

Hal 15 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tentang **BIAYA, KERUGIAN, dan BUNGA** yang menjadi hak Para Penggugat

yang harus diganti oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah US\$ 195,000.00

+ US\$ 30,000 + US\$ 220,500.00 = US\$ 445,500.00 (Empat Ratus Empat

Puluh Lima Ribu Lima Ratus Dolar Amerika);-----

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar bunga moratoir sebesar 6% per-tahun atau 0.5% per-bulan dari total kerugian Para Penggugat sebesar US\$ 445,500.00 (Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Dolar Amerika) **atau total sebesar US \$2,227.00/bulan (Dua Ribu Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Dolar Amerika per Bulan)** terhitung sejak Gugatan ini dimajukan ke Pengadilan hingga dijalankannya isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap oleh Para Tergugat;
6. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (conservatoir beslaag) adalah **sah dan berharga**; -----
7. Memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian Penggugat sebesar US\$ 415,008.00 (Empat Ratus Lima Belas Ribu Delapan Dolar Amerika) apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa membayar kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat (vide: Petitum Gugatan butir 4);-----
8. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvoorraad; -----
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak para

Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya tersebut diatas, sedangkan pihak para Tergugat I, II dan III pada awal-awal persidangan datang menghadap kuasa hukumnya yang bernama : FINARTO,SH. Dkk. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Mei 2014, dan kemudian setelah sampai pada tahap pembuktian Tergugat I, II dan III memberikan kuasa kepada Agus Eka Putra, SH. dan AGUS PRADITA DALE,SH. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 September 2014 ;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah dengan sungguh-sungguh berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses Mediasi dengan menunjuk Sdr. I WAYAN SUKANILA, SH., Hakim Pengadilan Negeri Denpasar selaku Hakim Mediator, namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan Hakim Ketua, Penggugat menerangkan tetap pada gugatannya;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa hukum para Tergugat I, II dan III telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 Agustus 2014, pada pokoknya sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI :-----

DALAM EKSEPSI ;-----

1. Bahwa Para TERGUGAT menolak dan membantah seluruh dalil-dalil Para PENGGUGAT yang telah disampaikan dalam Surat Gugatannya, kecuali secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh para TERGUGAT;-----

GUGATAN ERROR IN PERSONA

2. Bahwa Tergugat I maupun II, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini. Mengingat hubungan hukum yang timbul adalah hanya antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT 1 saja sehubungan

Hal 17 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dengan *Letter Of Agreement* tanggal 04 Juli 2006. Bukan dengan pribadi TERGUGAT

II maupun TERGUGAT III; -----

3. Bahwa nyata-nyata hubungan hukum dalam perkara ini yang terjadi dengan didasarkan pada *Letter Of Agreement* tanggal 04 Juli 2006, dengan mana kedudukan TERGUGAT II adalah sebagai *Legal Mandatory* dari TERGUGAT I dan tidak berkedudukan sebagai pribadi, dengan mana pula hal ini diakui para PENGGUGAT dalam point 7 dari Gugatannya. Demikian pula halnya dengan TERGUGAT III, sama sekali tidak terlibat dalam ini yang didasarkan pada *Letter Of Agreement* tanggal 04 Juli 2006;-----
4. Bahwa gugatan Para PENGGUGAT, yang menarik TERGUGAT II sebagai pribadi, menjadi pihak dalam perkara ini. Terbukti memenuhi klasifikasi Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 4K/Sip/1958 Tanggal 13 desember 1958, yang berbunyi: “Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum” significant dengan kedudukan TERGUGAT I yang bukan sebagai pribadi melainkan sebagai perwakilan suatu badan hukum perseroan/TERGUGAT I ;-----

GUGATAN TIDAK MEMENUHI ASAS PERSONA LEGAL STANDI

5. Bahwa PENGGUGAT II maupun III tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak PENGGUGAT dalam perkara ini mengingat keduanya tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan para TERGUGAT; -----
- PENGGUGAT I sendiri, sebelum, pada saat maupun sesudah penandatanganan *Letter Of Agreement* tanggal 4 Juli 2006, tidak pernah menunjukkan adanya surat kuasa dari PENGGUGAT II maupun III kepada TERGUGAT I yang menyatakan PENGGUGAT II maupun III terikat dengan TERGUGAT I atau bahkan tidak pernah menjadikan surat kuasa dimaksud sebagai bagian atau lampiran, yang dilekatkan, dibagian belakang *Letter Of Agreement* tertanggal 04 Juli 2006 tidak menyatakan kedudukan PENGGUGAT I sebagai wakil atau kuasa dari PENGGUGAT II dan III ;-----
6. Bahwa selain *error in persona*. Dengan demikian, gugatan para PENGGUGAT, terbukti tidak memenuhi asas persona legal standi dalam hukum acara.;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **GUGATAN PENGUGAT OBSCURR LIBEL**

7. Bahwa gugatan Para PENGUGAT tidak jelas dan tidak tertentu (eenduideljke en bepaalde conclusie) mengenai "apa ?" yang menjadi pokok sengketa/ materi dalam perkara ini. Apakah ? mengenai tidak dipenuhinya suatu perjanjian (wanprestasi) ataukah mengenai terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum sehubungan dengan terjadinya pelanggaran terhadap aturan hukum yang berlaku atau karena telah menimbulkan kerugian pasti;-----
8. Bahwa dalam gugatannya, para PENGUGAT terbukti telah mencampuradukan suatu perbuatan melawan hukum dengan suatu perbuatan wanprestasi. Pencampuradukan sejenis, karena hukum, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkewajiban untuk menyatakan surat gugatan Para PENGUGAT tidak dapat diterima dalam suatu putusan sela atau bersamaan dengan putusan akhir dalam perkara ini;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Para TERGUGAT yang dikemukakan dalam eksepsinya. Sepanjang relevan dan tidak bertentangan satu dengan lainnya, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Karenanya mohon dianggap sebagai satu kesatuan, dimasukkan dan diberlakukan dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Para TERGUGAT menolak dan membantah seluruh dalil-dalil para PENGUGAT yang telah disampaikan dalam Surat Gugatannya, kecuali secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh para TERGUGAT; -----
3. Bahwa benar telah hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I yang selanjutnya tertuang dalam *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006. Dengan mana kedudukan TERGUGAT II dalam hubungan hukum itu sebagai *Legal Mandatory* dan/atau organ perseroan dari TERGUGAT I dan bukan berkedudukan sebagai pribadi, sebagaimana diakui pula oleh para PENGUGAT dalam point 7 dari Gugatannya;-----
4. Bahwa tidak benar dan tidak pernah secara in person PENGUGAT II maupun PENGUGAT III membubuhkan tanda tangannya pada *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006. Bahkan dalam *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 tidak menunjukkan

Hal 19 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang pendengarnya adalah dari PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III kepada

PENGGUGAT I; -----

5. Bahwa tidak benar obyek jual beli adalah tidak jelas, sebab dalam *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 telah jelas dinyatakan "...*HM.Certificate No 4296/4297/4299 Approx: 305 Are of land as discussed and defined on site plan as villa in are BQ 1 of Benoa Quay Development*"; -----
6. Bahwa Para PENGGUGAT telah keliru memahami *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 (perjanjian jual-beli) apabila obyek jual beli ditafsirkan secara sempit sebagai milik TERGUGAT I. Melainkan haruslah ditafsirkan secara yuridis, yaitu sebagai "memiliki hak", sehingga karenanya TERGUGAT I mempunyai wewenang dan kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek, yaitu baik dalam mengelola dan menawarkannya, maupun dalam mengalihkan (menjual atau menyewakan). Dengan mana kekuasaan dan wewenang itu diperoleh dari TERGUGAT III sebagai pemegang hak atas obyek, berdasarkan suatu kuasa dan/atau kerja sama, sesuai *Power Of Attorney Letter* tanggal 22 september 2004 dan surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 001/PKS/BLS/II/2005 tanggal 5 Februari 2005. Oleh karenanya TERGUGAT I berhak bertindak sebagai "Vendor" terhadap obyek jual beli tersebut, dan hingga saat ini pun TERGUGAT III selalu mendukung dan tidak pernah merasa keberatan ataupun mempermasalahkan mengenai perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT I terhadap obyek jual beli; -----
7. Bahwa untuk memperoleh kebenaran dan keabsahan mengenai obyek jual beli, terkait dengan dokumen-dokumen yang dimiliki, seharusnya PENGGUGAT I meminta informasi dan keterangan dari penguasa yang berwenang untuk itu, terutama Kantor pertanahan, sehingga dengan demikian PENGGUGAT I akan memperoleh informasi yang valid mengenai dokumen-dokumen terhadap obyek jual beli, termasuk akan memperoleh diperbolehkannya atau tidaknya dialihkan (diperjualbelikan) obyek dan diperbolehkannya atau tidaknya didirikan bangunan diatas obyek. Bila perlu PENGGUGAT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tempat untuk meminta informasi mengenai terdapat atau

tidaknya sengketa terkait obyek; -----

8. Bahwa kondisi dokumen-dokumen yang sedang dalam proses Penguasa yang berwenag, termasuk adanya pemecahan seluruh SHM menjadi 12 (dua belas) bidang tanah, yang harus melalui berbagai prosedur adminitrasi dengan jangka waktu yang tidak sebentar, mengakibatkan TERGUGAT I mengalami kesulitan dalam menunjukkan dokumen-dokumen kepada PENGGUGAT I. akan tetapi TERGUGAT I telah menjamin obyek dalam keadaan bersih dan tidak terhalang untuk dialihkan (dijual) dan didirikan bangunan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa pemecahan mana seluruh SHM menjadi 12 (dua belas) bidang tanah tersebut, yang secara rinci terdiri dari : -----

a.SHM No.172/Kel Tanjung Benoa seluas 932 m²; -----

b.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 280 m²; -----

c.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 232 m²; -----

d.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 395 m²; -----

e.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 325 m²; -----

f.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 433 m²; -----

g.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 88 m²; -----

h.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 304 m²; -----

i.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 335 m²; -----

j.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 320 m²; -----

k.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 415 m²; -----

l.SHM No.173/Kel Tanjung Benoa seluas 37 m²; -----

10.Bahwa sesuai *site plan* dari *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006, maka PENGGUGAT I berhak atas SHM no.175/kel Tanjung Benoa yang ternyata bukan lagi seluas 305 m² sesuai *Letter Of Agreement* 04 juli 2006, melainkan justru seluas 395 m²;-----

Hal 21 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung telah keliru memahami *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli

2006, sebab *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 bukanlah akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, sehingga peralihan hak (jual beli) atas tanah memang belum sah secara yuridis formal, termasuk pula belum dapat dilakukan pendaftaran balik nama terhadap pemegang hak yang baru, sesuai pasal 37(1) PP No 24 Tahun 1997, Pasal 95 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997; -----

12. Bahwa untuk dapat dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, diwajibkan harga jual beli haruslah telah lunas, sesuai Lampiran 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997. Sedangkan *Leter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006, menentukan harga jual beli masih belum lunas dan justru masih dilakukan secara bertahap (diangsur), sehingga oleh karenanya keberadaan *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 haruslah dianggap sebagai "pengikatan jual beli" (perjanjian yang dilakukan sebelum dilakukannya akta jual beli);-----

13. Bahwa dalam hal harga jual beli telah dilunasi oleh PENGUGAT I, maka baru dapat dilakukan pembuatan akta jual beli oleh PPAT dan untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran balik nama. Untuk menentukan pihak yang berkedudukan sebagai penerima/pemegang hak atas tanah dalam akta jual beli sepenuhnya merupakan hak dan wewenang untuk ikut campur ataupun menentukan terhadap hak PENGUGAT I yang bersifat privasi tersebut.Oleh karena itulah *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 tidak menentukan mengenai pihak yang akan menjadi pemegang hak atas tanah. Sesungguhnya berbagai cara dapat dilakukan oleh PENGUGAT I agar dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT sesuai dengan ketentuan agrarian, sebagaimana banyak dilakukan oleh orang asing yang tinggal di Bali. Bahkan PENGUGAT I dapat merubah kewarganegaraannya menjadi WNI apabila PENGUGAT I menginginkannya; -----

14. Bahwa dengan demikian, dalil Para PENGUGAT yang menyimpulkan *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 DAPAT DIBATALKAN dan/atau BATAL DEMI HUKUM karena melanggar syarat subjektif maupun syarat obyektif sebagaimana

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI No. 244/Pdt.G/2014/PN Dps sehingga berhak menuntut Ganti Rugi, Biaya

maupun Bunga dalam perkara ini vide Pasal 1471 KUHPerdata. Termasuk menganggap telah terjadi pelanggaran terhadap Pasal 26 ayat (2) UUPA oleh TERGUGAT I. Berdasarkan dalil-dalil Para TERGUGAT di atas. Terbukti merupakan suatu kesimpulan yang salah dan terburu-buru serta tidak sesuai dengan peristiwa hukum yang terjadi sebenarnya dan terdapat kecondongan hanyalah upaya Para PENGGUGAT dalam rangka mencari-cari alasan yang mengada-ada untuk menghindari kewajibannya. -----

15 Bahwa PENGGUGAT I telah tidak konsisten dalam melaksanakan tahap pembayaran harga jual beli yang seluruhnya sebesar USD \$ 260.000, sesuai *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 seharusnya melakukan pembayaran, sebagai berikut:-----

- 20% on or July 1, 2006 ;-----
- 30% on or before September 1, 2006 ;-----
- 25% on or before Januari 1, 2007 ;-----
- 25% on completion and settlement;-----

Pada kenyataannya dengan berbagai alasan-alasan berupaya menunda-nunda tahapan pembayaran tersebut, hingga PENGGUGAT I baru menyelesaikan kewajibannya sebesar 75% atau sebesar USD \$ 195.000 pada tanggal 5 april 2007. Dengan mana ini berimbas pada kewajiban TERGUGAT I dalam menyelesaikan proyek sesuai *site plane* dari *Letter Of Agreement* tanggal 04 Juli 2006, termasuk dalam pengurusan adminitrasinya; -----

16. Bahwa selanjutnya setelah proyek diselesaikan oleh TERGUGAT I sesuai *site plane* dari *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006, TERGUGAT I telah berusaha berkomunikasi dengan PENGGUGAT I, agar PENGGUGAT I segera menyelesaikan sisa kewajiban pembayarannya sebesar 25% atau sebesar USD \$ 65.000 tetapi ternyata tidak pernah dtanggapi oleh PENGGUGAT I; -----

Hal 23 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengindgu, akhirnya TERGUGAT I melalui kuasanya mengirim

surat teguran kepada PENGGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing yaitu tanggal 9 Februari 2009, tanggal 12 Mei 2009 dan yang terakhir tanggal 3 Agustus 2009. Akan ternyata kembali tidak pernah mendapat tanggapan dari PENGGUGAT I;

18. Bahwa dengan demikian justru PENGGUGAT I terbukti telah melakukan suatu perbuatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT I (asas non adimleti contractus) dalam perkara ini, hingga TERGUGAT I mengalami kerugian; -----

19. Bhawa tidak benar *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 tidak memenuhi unsur syarat subyektif dan obyektif sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, sebab:-----

- Bahwa *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 telah memenuhi kualifikasi unsur subyektif dari pasal 1320 KUHPerdata, mengingat:-----

a. TERGUGAT I bertindak sebagai suatu perseroan terbatas bermodal asing, yang menurut hukum Indonesia diperbolehkan bergerak di bidang jasa property;-----

b. Bahwa TERGUGAT I ditunjuk dan mendapatkan kuasa/wewenang dari TERGUGAT III selaku orang perseorangan WNI yang mempunyai hak untuk melakukan pelepasan terhadap obyek berupa bangunan dan tanah ber-SHM seluas 3.05m² atau 3,05 Are *Sebagaimana Letter Of Agreement* dalam rangka **guna memenuhi prestasi TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT I.** -----

- Bahwa *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 telah memenuhi kualifikasi unsur obyektif dari pasal 1320 KUHPerdata. Mengingat:-----

a. Adanya kepstian mengenai obyek transaksi. Obyek mana setelah dipecah sesuai *site plans* terdapat kelebihan luasan tanah $\pm 4 \text{ m}^2$;-----

b. Normatif. Tidak terdapat larangan bagi suatu perseroan terbatas bermodal asing untuk “masuk” ke dalam suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan “di bawah tangan” (pengikatan jual beli), yang dilakukan untuk kepentingan WNI selaku pemegang hak atas SHM. Sepanjang tidak terdapat tuntutan dari pemegang hak atas SHM terhadap perseoran yang telah ditunjuk itu.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI Para TERGUGAT tidak perlu menanggapi dalil-dalil Gugatan

dari Para PENGGUGAT untuk selebih dan selanjutnya, oleh karenanya pula telah sepatutnya Gugatan yang diajukan Para PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima -----

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa semula Para PENGGUGAT/PENGGUGAT I/PENGGUGAT II/ PENGGUGAT III dalam Kompensi. Karena rekonsensi ini menjadi Para TERGUGAT Rekonsensi/ TERGUGAT I Rekonsensi/ TERGUGAT II Rekonsensi/ TERGUGAT III Rekonsensi I. Sebaliknya, semula Para TERGUGAT dalam Kompensi, menjadi Para PENGGUGAT Rekonsensi/ PENGGUGAT I Rekonsensi I/ PENGGUGAT II Rekonsensi/ PENGGUGAT III Rekonsensi dalam rekonsensi ini; -----

2. Bahwa semua dalil yang telah dikemukakan Para PENGGUGAT Rekonsensi dalam kompensi (baik eksepsi maupun pokok perkara), sepanjang relevan dan tidak bertentangan dengan muatan dalam rekonsensi ini, mohon dianggap sebagai telah dimasukkan, diberlakukan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonsensi ini;-----

3. Bahwa TERGUGAT I Rekonsensi sejak awal pelaksanaan *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 telah tidak konsisten dalam melaksanakan tahap pembayaran harga jual beli sebesar USD \$ 260.000, sesuai Point 7 *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 seharusnya melakukan pembayaran, sebagai berikut: -----

- 20% on or July 1, 2006 yang berarti sebesar USD \$ 52.000
- 30% on or before September 1, 2006 yang berarti sebesar USD \$ 78.000
- 25% on or before Januari 1, 2007 yang berarti sebesar USD \$ 66.000
- 25% on completion and settlement yang berarti sebesar USD \$ 65.000

Pada kenyataannya TERGUGAT I Rekonsensi melaksanakan tahap pembayaran sebesar 75% atau sebelum proyek letter of agreement tanggal 04 juli 2006, sebagai berikut: -----

Hal 25 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 15 September 2006 sebesar USD \$25.000 ;-----
- Tanggal 8 Desember 2006 sebesar USD \$32.000 ;-----
- Tanggal 19 Desember 2006 sebesar USD \$19.000 ;-----
- Tanggal 18 Februari 2007 sebesar USD \$22.000 ;-----
- Tanggal 23 Februari 2007 sebesar USD \$22.000 ;-----
- Tanggal 5 April 2007 sebesar USD \$22.000 ;-----

4. Bahwa selanjutnya setelah proyek diselesaikan oleh PENGUGAT I Rekonsensi sesuai *site plane* dari *letter of agreement* tanggal 04 juli 2006, ternyata TERGUGAT I Rekonsensi justru tidak menyelesaikan sisa kewajiban pembayarannya sebesar 25% atau sebesar USD \$ 65.000, dan setelah sekian lama menunggu, akhirnya PENGUGAT I Rekonsensi mengirim surat teguran kepada TERGUGAT I Rekonsensi sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing yaitu tanggal 9 Februari 2009, tanggal 12 Mei 2009 dan yang terakhir tanggal 3 Agustus 2009. Akan tetapi ternyata kembali tidak pernah mendapat tanggapan dari TERGUGAT I Rekonsensi pula; -----
5. Bahwa perbuatan TERGUGAT I Rekonsensi yang tidak menyelesaikan sisa kewajiban pembayarannya sebesar 25% atau sebesar USD \$ 65.000 kepada PENGUGAT I Rekonsensi merupakan dan harus dinyatakan sebagai perbuatan Wanprestasi dari TERGUGAT I Rekonsensi terhadap PENGUGAT I Rekonsensi;-----
6. Bahwa akibat TERGUGAT I Rekonsensi I melakukan perbuatan Wanprestasi, maka *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 tidak dapat dilanjutkan kembali dan harus dinyatakan telah selesai dan berakhir;-----
7. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I Rekonsensi terhadap PENGUGAT I Rekonsensi tersebut, mengakibatkan PENGUGAT I Rekonsensi mengalami kerugian yang harus diganti oleh TERGUGAT I Rekonsensi kepada PENGUGAT I Rekonsensi, sebagai berikut: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang mengaitkan dan segala pajak sehubungan dengan tanah dan

bangunan, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap bulannya. Kerugian mana terhitung sejak diselesaikan proyek sesuai *site plane* dari *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 atau terhitung sejak bulan juli 2007 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti; -----

- Kehilangan keuntungan sebesar USD \$ 65.000 (enam puluh lima ribu dolar Amerika) atau sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga jual beli USD \$ 260.000 (dua ratus enam puluh ribu dolar Amerika) setiap bulannya, dalam hal uang sebesar USD \$ 65.000 (enam puluh lima ribu dolar Amerika) dikelola oleh PENGGUGAT I Rekonpensi dengan diinvestasikan dalam usaha lain. Kerugian mana terhitung sejak diselesaikan proyek sesuai *site plane* dari *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 atau terhitung sejak bulan juli 2007 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti.-----

28. Bahwa guna menjamin dibayarkannya kerugian di atas, mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini, menyatakan sah dan berharga serta meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT I Rekonpensi atau yang ada pada pihak lain, karena oper alih, pengasingan, penyembunyian, agunan, gadai, penitipan atau karena hal lain, yang akan dimohonkan berdasarkan suatu permohonan yang khas dan tersendiri terkait dengan sita jaminan ini;-----

29 Bahwa guna menjamin dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara ini pasca inkrahctnya. Mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA INI untuk menghukum pihak lain yang terkait dengan TERGUGAT I Rekonpensi, baik langsung maupun tidak, untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;-----

30. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan pada suatu alasan yang kuat, mengingat kedudukan/ kualitas Para PENGGUGAT Rekonpensi sebagai pihak yang benar secara hukum dan mempunyai itikad baik. Sepatutnya dalam perkara ini, dapat diputuskan terlebih dulu secara *uitvoerbaar bij voraad* meskipun terdapat perlawanan, banding

Hal 27 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai TERGUGAT Rekonsensi, baik sendiri-sendiri ataupun

bersama-sama ;-----

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Para TERGUGAT Kompensi/ Para PENGUGAT Rekonsensi, mohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA ini, menimbang menetapkan dan memutuskan perkara ini dengan amar, sebagai berikut :-----

PRIMAIR

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para TERGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menolak Gugatan Para PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;-----
3. Menghukum Para PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.-

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan ParaPENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----
2. Menghukum Para PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini.-----

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Para PENGUGAT Rekonsensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan berharga serta meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan TERGUGAT I Rekonsensi, baik bergerak maupun tidak, yang ada pada TERGUGATI Rekonsensi atau yang ada pada Pihak Lain, karena oper alih, pengasingan, penyembunyian, agunan, gadai, penitipan atau karena hal lain;-----
3. Menyatakan Para PENGUGAT REKONPENSI sebagai pihak yang beritikad baik;-----
4. Menyatakan dan menetapkan letter of agreement tanggal 4 juli 2006 sah dan berlaku;----
5. Menyatakan dan menetapkan TERGUGAT I Rekonsensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI letter of agreement tanggal 04 juli 2006 telah selesai dan

berakhir ;-----

7. Menghukum TERGUGAT I Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada

PENGGUGAT I Rekonpensi, dengan rincian:-----

- Biaya penjagaan, pemeliharaan dan segala pajak sehubungan dengan tanah dan bangunan, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap bulannya. Kerugian mana terhitung sejak diselesaikan proyek sesuai *site plane* dari *Letter Of Agreement* tanggal 04 juli 2006 atau terhitung sejak bulan juli 2007 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;-----

- Kehilangan keuntungan sebesar USD \$ 65.000 (enam puluh lima ribu dolar Amerika) atau sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga jual beli USD \$ 260.000 (dua ratus enam puluh ribu dolar Amerika) yang seharusnya menjadi keuntungan PENGGUGAT I Rekonpensi;-----

- Kehilangan keuntungan sebesar USD \$ 65.000 (enam puluh lima ribu dolar Amerika) atau sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari harga jual beli USD \$ 260.000 (dua ratus enam puluh ribu dolar Amerika) setiap bulannya, dalam hal uang sebesar USD \$ 65.000 (enam puluh lima ribu dolar Amerika) dikelola oleh PENGGUGAT I Rekonpensi dengan diinvestasikan dalam usaha lain. Kerugian mana terhitung sejak diselesaikan proyek sesuai *site plane* dari letter of agreement tanggal 04 juli 2006 atau terhitung sejak bulan juli 2007 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti.-----

8. Menghukum pihak lain, yang terkait dengan TERGUGAT I Rekonpensi, baik langsung maupun tidak, untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;-----

9. Menyatakan perkara ini diputus secara *uitvoerbaar bij vooraad* meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi; -----

10. Menghukum TERGUGAT I Rekonpensi membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini; -----

Hal 29 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya

mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Photo Copy Perjanjian tanggal 4 Juli 2005 antara Mark Damien Clune Dengan John Corney diberi tanda P.1 ;-----
2. Photo copy Bukti Pembayaran ke 1 dari Jonh Corney diberi tanda P.2 ;-----
3. Photo Copy Bukti Pembayaran ke 2 dari Jonh Corney diberi tanda P.3 ;-----
4. Photo Copy Bukti Pembayaran ke 3 dari Jonh Corney diberi tanda P.4 ;-----
5. Photo Copy Bukti Cetak Rekening Bank milik Christopher Rhode diberi tanda P.5 ;-----
6. Photo Copy Bukti Pembayaran ke 1 dari Doug Ebner diberi tanda P.6 ;-----
7. Photo Copy Bukti Pembayaran ke 2 dari Doug Ebner diberi tanda P.7 ;-----
8. Photo Copy Bukti Pembayaran ke 3 dari Doug Ebner diberi tanda P.8 ;-----
9. Photo Copy Bukti Surat Elektronik antara John Corney / Penggugat I dengan Kuasa Hukumnya saat itu yaitu Ahyma Berting,SH., M.Hum diberi tanda P.9 ;-----
- 10.Photo Copy Bukti Surat Elektronik tanggal 1 Pebruari 2007 dari bagian keuanganPT, Bintang Selatan (Tergugat I) kepada para Penggugat diberi tanda P.10 ;-----
- 11.Photo Copy Bukti Surat Elektronik tanggal 04 April 2007 dari bagian keuangan PT, Bintang Selatan (Tergugat I) kepada para Penggugat diberi tanda P.11 ;-----
- 12.Photo Copy Bukti Surat Elektronik tanggal 5 April 2007 dari John Corney (Penggugat I) kepada bagian keuangan PT, Bintang Selatan (Tergugat I) diberi tanda P.12 ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 13. Photo Copy Bukti Surat Elektronik tanggal 7 Mei 2007 dari bagian

keuangan PT, Bintang Selatan (Tergugat I) kepada para Penggugat diberi tanda P.13 ;-----

14. Photo Copy Bukti Surat Elektronik pada bulan Mei 2007 dari bagian antara John Corney (Penggugat I) dengan Derek Cramer perwakilan dari PT. Bintang Selatan diberi tanda P.14 ;-----

15. Photo Copy Bukti Surat Elektronik pada Tanggal 18 September 2007 dari perwakilan PT. Bintang Selatan (Tergugat I) yaitu Derek Cramer kepada seluruh pembeli diberi tanda P.15 ;-----

16. Photo Copy Bukti Surat Elektronik pada awal bulan Oktober 2007 antara John Corney (Penggugat I) dengan Derek Cramer dari perwakilan PT. Bintang Selatan (Tergugat I) diberi tanda P.16 ;-----

17. Photo Copy Bukti Surat Elektronik pada tanggal 8 Oktober 2007 dari perwakilan PT. Bintang Selatan (Tergugat I) yaitu Derek Cramer kepada seluruh pembeli kompleks Villa Benoa Quay diberi tanda P.17 ;-----
diberi tanda P.16 ;-----

18. Photo Copy Bukti Rangkain Elektronik pada bulan Desember 2007 – Januari 2008 antara Christopher Rhode (Penggugat II) dengan perwakilan PT. Bintang Selatan (Tergugat I) yaitu Derek Cramer diberi tanda P.18 ;---

19. Photo Copy Bukti Surat Elektronik pada tanggal 14 Maret 2010 antara John Corney (Penggugat I) dengan W.B. Meyerink diberi tanda P.19 ;----

20. Photo Copy Bukti Salinan Akta Cerai Mark Clune (Tergugat II) dengan Ratna Widia Kurniawati diberi tanda P.20 ;-----

21. Photo Copy Bukti SHM No. 175/Kel. Tanjung Benoa atas nama Ratna Widia Kurniawati diberi tanda P.21 ;-----

Hal 31 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa surat bukti P-1 s/d P-20 berupa fotocopy dan dimuka sidang telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan untuk surat bukti P-3 berupa fotocopy dan dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya;-----

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat selain surat-surat bukti juga mengajukan 2 orang saksi dipersidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:----

1. Saksi ; YON YADI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui penawaran Villa oleh Tergugat II kepada Penggugat I ;-----
- Bahwa saksi pernah melihat Pengggat I dan Tergugat II bertemu di sebuah restaurant yang bernama Simpang Inn yang terletak di dekat Hotel Norwana di Jalan Popies I Kuta ;-----
- Bahwa pertemuan itu terjadi pada siang hari karena waktu itu saksidajak oleh Penggugat I untuk bertemu dengan Tergugat II, dan pada waktu itu mereka berbicara dengan menggunakan bahasa Inggris ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I karena saksi awalnya anak pantai dan menjadi teman dekat dengan Penggugat I ;-----
- Bahwa pada waktu pertemuan itu Mark Clune mengatakan akan membangun kompleks Villa yang bernama Benoa Quay yang disingkat BQ ;-----
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian karena John Corney pernah menunjukkan perjanjian itu kepada saksi dan perjanjian itu ditandatangani oleh John Corney. Mark Damien Clone dan Danny Clune yang intinya mereka sepakat membuat Villa di Tanjung Benoa dan saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id juga diunggah beberapa bukti pembayarann ke rekening Mark Clune

melalui City Bank ;-----

- Bahwa Mark Damien tidak pernah mau menunjukkan bukti-bukti sehingga Penggugat I (Jonh Corney) tidak berani membayar pelunasan Villa ;-----
- Bahwa saksi pernah diajak oleh Penggugat I (Jonh Corney) untuk menanyakan dokumen – dokumen kepada Mark Clune dan Pak Dididk tetapi jawabannya selalu masih dalam proses ‘-----
- Bahwa saksi juga pernah menanyakan kepada Notaris mengenai dokumen-dokumen namun Notaris Ulce mengatakan tidak pernah ada dokumen-dokumen mengenai Villa Benoa Quay ;-----
- Bahwa Mark Clune tidak pernah menunjukan bukti – bukti IMB ataupun Sertifikat kepada Penggugat I (John Corney) ;-----
- Bahwa setahu saksi Penggugat I (John Corney) telah melakukan pembayaran sebesar 75 % dari harga Villa kepada Mark Clune -----

2. Ahli : DR. I KETUT WESTRA,SH.,MH.

- Bahwa suatu Badan Usaha haruslah bergerak sesuai dengan ijin usaha yang dimilikinya dan harus mempunyai kegiatan usaha sesuai dengan Undang-Undang ;-----
- Badan Hukum atau Perseroan yang memiliki usaha Konsultasi / Manajemen hanya bisa memberikan arahan kepada pihak-pihak yang memerlukan konsultasi ‘-----
- Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian harus ada syarat Subyektif dan syarat obyektif. Syarat Subyektif adanya kata sepakat dan kecakapan / kewenangan dalam membuat perjanjian dari para pihak, sdangkan

Hal 33 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat obyektif suatu perjanjian adalah tentang suatu hal tertentu dan

sebab yang halal ;-----

- Bahwa akibat hukum dari tidak dipenuhinya syarat subyektif suatu perjanjian adalah dapat dibatalkan sedangkan akibat hukum dan tidak dipenuhinya Syarat Obyektif suatu perjanjian adalah batal demi hukum sehingga keadaan harus dikembalikan seperti semula sebelum perjanjian itu ada ;-----
- Bahwa dalam hal adanya perjanjian jual beli tanah dan bangunan apabila pemilik tidak menjadi subyek dalam perjanjian tersebut maka hanya orang yang memiliki surat kuasa dari pemilik sajalah yang bisa bertindak mewakili pemilik dalam perjanjian tersebut, dan surat kuasa tersebut haruslah berupa Akta Autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang ;-----
- Bahwa terhadap ketentuan hanya warga Negara Indonesia saja yang boleh memiliki hak milik, apabila ada perkawinan campuran dan tidak memiliki perjanjian Pranikah dengan pasangannya maka warga Negara Indonesia itupun tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Tergugat I,II dan III untuk membuktikan dalil bantahannya mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :---

Bukti Tergugat I dan II ; -----

1. Photo copy Salinan Akta Pendirian PT. Bintang Lintang Selatan yang dibuat oleh Notaris Daniel Parganda Manurung, SH. diberi tanda bukti T.1.T.2 -01 ;
2. Photo copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-25861 HT.01.01.TH.2003 pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas An. PT. Bintang Lintang Selatan tanggal 30 Oktober 2003 diberi tanda bukti T.1.T.2 -02 ; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, photo copy Surat Keputusan Kepala BKPM tentang ijin usaha tetap an. PT.

Bintang Lintang Selatan No. 685/T/PU/005 tanggal 26 Juli 2005 diberi tanda

bukti T.1.T.2 -03 ;-----

4. Photo copy Surat Persetujuan Penanaman Modal Asing dari Badan

Koordinasi Penanaman Modal Asing Nomor : 638/i/pma/2003 TANGGAL 18

September 2003 diberi tanda bukti T.1.T.2 -04 ;-----

5. Photo copy Surat Keterangan Terdaftar Dirjen Pajak dengan No. PEM-323/

WPJ.07/KP.0603 /2003 Tanggal 30 September 2003 dan Kartu NPWP No.

02.194.140.6-058.000 diberi tanda bukti T.1.T.2 -05 ;-----

6. Photo copy Surat Ijin Tempat Usaha dari Bupati Badung An. PT. Lintang

Selatan yang dibuat oleh Notaris Daniel Parganda Manurung,SH.,MH.

Dengan Akta No. 32 tanggal 13 Nopember 2008 diberi tanda bukti T.1.T.2

-06 ;-----

-

7. Photo copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat perubahan

Anggaran Dasar PT. Bintang Lintang selatan yang dibuat oleh Notaris

Daniel Parganda Manurung,SH.,MH. Dengan Akta No. 32 tanggal 13

Nopember 2008 diberi tanda bukti T.1.T.2 -07 ;-----

8. Photo copy Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia

Republik Indonesia Nomor : AHU -94775.AH.01.02.TH. 2008 pengesahan

Akta Pendirian Perseroan Terbatas An. PT. Bintang Lintang Selatan diberi

tanda bukti T.1.T.2 -08 ;-----

9. Photo copy Surat Ijin Tempat Usaha dari Bupati Badung An. PT. Bintang

Lintang Selatan dengan No.187 Tahun 2009 tanggal 18 Pebruari 2009

diberi tanda bukti T.1.T.2 -09 ;-----

Hal 35 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Photo copy Pengadilan Kerja Sama No.001/PKS/BLS/II/2005 antara Ratra

Widia Kurniawati dengan PT. Bintang Lintang Selatan ; diberi tanda bukti

T.1.T.2 -10 ;-----

11. Photo copy of Agreement tertanggal 7 April 2006 antara PT. Bintang Lintang

Selatan dengan P1,P2,P3 ; diberi tanda bukti T.1.T.2 -11 ;-----

12. Photo copy dari Photo copy Tanda Bukti Pengiriman Dokumen Somasi

kepada P1. P2, P3 diberi tanda bukti T.1.T.2 -12 ;-----

13. Photo copy Surat Somasi Nomor : 149/ASA/K/II/2009 Kepada :-----

- a. John Carney ;-----
- ertb. Doug Ebner ;-----
- c. Christopher Rhode , diberi tanda bukti T.1.T.2 -13 ;-----

14. Photo copy Power Of Attorney Letter tertanggal 22 September 2004 diberi

tanda bukti T.1.T.2 -14 ;-----

Bukti Surat Tergugat III berupa :-----

1. Photo copy Sertifikat Hak Milik Nomor 175 Kelurahan Tanjung Benoa , Surat

Ukur Nomor 177 Tanjung Benoa/2007 dengan NIB ; 22.03.09.05.00252

diberi tanda bukti T.3. -01 ;-----

2. Photo copy Surat Keputusan Bupati ijin Usaha Hotel Melati Nomor ;

556.2/823/DIPARDA Tanggal 14 September 2010 diberi tanda bukti T.3.

-02 ;-----

--

3. Photo copy Keputusan ijin Mendirikan Bangunan Nomor 377 TH 2010

tanggal 5 Maret 2010 beserta lampiran Gambar diberi tanda bukti T.3. -03 ;

4. Photo copy dari Photo copy Surat Setoran Pajak (SSPD) Pajak Bumi dan

Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-2) diberi tanda bukti T.3. -04 ;---

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 5. Photo copy Surat Ijin Usaha dari Bupati Badung An. Ratna Widia Kurniawati

untuk BENOA QUAY dengan No. 602 Tahun 2010 Tanggal 17 Juni 2010

diberi tanda bukti T.3. -05 ;-----

6. Photo copy Surat Ijin Undang-Undang Gangguan dari Bupati Badung a.n

Ratna Widia Kurniawati untuk BENOA QUAY dengan No. 603 Tahun 2010

Tanggal 17 Juni 2010 diberi tanda bukti T.3. -06 ;-----

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T1.T.2. – 12 dan T.3 – 04 berupa photo copy dari photo copy dan Kuasa para Tergugat I dan II tidak dapat menunjukkan suat aslinya dipersidangan ;-----

Menimbang, selain surat-surat bukti Kuasa para Tergugat I, II dan III juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:-----

1. Saksi : DEREK CRAMER

- Bahwa saksi pernah ikut teribat dengan pembangunan proyek Villa BQ dengan Mark Damien Clune ;-----
- Bahwa dalam pembangunan proyek tersebut kapasitas saksi sebagai pengawas ;

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Tergugat II dan saksi juga pernah bertemu dengan Penggugat II dikantor Tergugat II ;-----

Hal 37 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengawas karena saksi berteman dengan Tergugat II ; -----

- Bahwa saksi pernah tahu mengensi perjanjian jual beli antaraV Tergugat II dengan Penggugat I ;-----

- Bahwa saksi tidak melihat pada waktu penandatanganan perjanjian itu ;---

- Bahwa pada saat perjanjian itu dibuat Villa belum dibangun ; -----

- Bahwa Villa itu dibeli oleh Penggugat I dengan membayar secara bertahap dan dilunasi apabila Villa telah selesai dibangun ;-----

- Bahwa Villa itu dibangun pada tahun 2006 dan selesai dibangun pada pertengahan tahun 2007 ;-----

- Bahwa saksi tidak pernah melihat IMB atau Sertifikat Villa yang dibangun tersebut ;-----

2. SAKSI . NI LUH SUHERNI DEWI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I tetapi saksi ;-----

- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat karena saksi pernah dimintai tolong untuk mengurus ijin komplek Villa Benoa Quay di Tanjung Benoa ; -

- Bahwa saksi tahu mengenai Villa Benoa Quay sejak tahun 2006 karena saksi pernah dimintai tolong oleh tergugat III untuk mengurus surat Rekomendasi dari desa Tanjung Benoa ;-----

- Bahwa saksi mengerjakan mulai dari Rekomendasi dari Desa sekitar bulan September 2006 kemudian penyanding (Kelurahan –Kecamatan) lalu ijin Prinsip UPL /UKL,SITO/HO atau ijin gangguan, lalu ijin usaha dari dinas pariwisata ;-----

- Bahwa ijin – ijin tersebut baru selesai pada tahun 2010 ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumennya ;-----

- Bahwa pembangunan Villa tersebut telah selesai dibangun pada tahun 2007 ;-----
- Bahwa saksi mengetahui Sertifikat Villa tersebut karena beberapa kali meeting saksi sempat menjadi notulennya ;-----
- Bahwa setahu saksi Penggugat I belum membayar lunas pembayaran Villa tersebut, tetapi saksi tidak tahu apa alasan dari Penggugat I belum membayar lunas Villa yang dibelinya tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 19 Desember 2014, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak kuasa Para Penggugat maupun pihak kuasa para Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 29 Desember 2014 dan kemudian mohon putusan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan akan dipertimbangkan dalam mengambil putusan; -----

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Hal 39 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya pihak Tergugat I, Tergugat II

dan Tergugat III (selanjutnya disebut para Tergugat) mengemukakan beberapa point eksepsi sebagai berikut : -----

1. Gugatan Error in Persona ;-----
2. Gugatan tidak memenuhi Azas Persona Legal Standi ;-----
3. Gugatan Penggugat Obscuur Libel ;-----

Ad. 1. **Gugatan Error in Persona** ; -----

Menimbang, bahwa menurut para Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama tidak dapat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini mengingat hubungan hukum yang timbul hanya antara Penggugat I dan Tergugat I saja ; --

Menimbang, bahwa dikatakan pula oleh para Tergugat bahwa kedudukan Tergugat II dalam hubungan hukum ini hanya sebagai legal mandatory dari Tergugat I dan tidak berdudukan sebagai pribadi. Demikian pula dengan Tergugat III, dimana sama sekali tidak terlibat dalam hubungan hukum ini. Dengan menarik Tergugat II sebagai pribadi dalam perkara ini serta menyertakan Tergugat III yang tidak terlibat menunjukkan bahwa gugatan Penggugat *Error in persona* ; -----

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dikemukakan pihak para Tergugat tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat adalah hak dari pihak Penggugat. Bahwa apakah ada hubungan hukum selain daripada antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dalam hal ini adalah dengan Tergugat II dan Tergugat III beserta segala konsekwensi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya, sangatlah bergantung pada hasil pembuktian dalam pokok perkara ini. Oleh karena itu, pada hemat Majelis Eksepsi para Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Ad. 2. ***Gugatan Tidak Memenuhi Asas Persona Legal Standi*** ;-----

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya dikatakan para tergugat bahwa Penggugat II maupun Penggugat III tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak Penggugat dalam perkara ini mengingat keduanya tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan para Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dikatakan pula bahwa penggugat I sendiri, sebelum, pada saat maupun sesudah penandatanganan *Letter of Agreement* tanggal 04 Juli 2006 tidak pernah menunjukkan adanya surat kuasa dari penggugat II maupun penggugat III kepada tergugat I yang menyatakan Penggugat II dan Penggugat III terikat dengan tergugat I. Bahwa dalam *letter of Agreement* tanggal 04 Juli 2006 tidak menyatakan kedudukan penggugat I sebagai wakil atau kuasa dari penggugat II dan penggugat III ; -----

Menimbang, bahwa dari segala uraian yang dikemukakan oleh pihak para tergugat diatas, majelis berpendapat bahwa sebagaimana halnya dengan pertimbangan terhadap point eksepsi sebelumnya, dimana mengenai apakah ada hubungan hukum beserta segala konsekwensi hukumnya, sangatlah bergantung pada pembuktian dalam materi pokok perkara ini. Dengan demikian, pada hemat majelis, eksepsi para Tergugat inipun harus dipandang sebagai tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ; -----

Hal 41 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Libel ;-----

Menimbang, bahwa dikatakan oleh para Tergugat dalam eksepsinya ini bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tertentu mengenai apa yang menjadi pokok sengketa/materi dalam perkara ini, yaitu apakah mengenai tidak dipenuhinya suatu perjanjian (wanprestasi) ataupun mengenai terjadinya suatu perbuatan melawan hukum sehubungan dengan terjadinya pelanggaran terhadap aturan hukum yang berlaku atau karena telah menimbulkan kerugian yang pasti ; -----

Menimbang, bahwa pada intinya para Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mencampur-adukan antara suatu perbuatan melawan hukum dengan suatu perbuatan wanprestasi ;----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat ini, Majelis akan menguraikan pendapat dan pandangannya sebagaimana akan diuraikan selanjutnya dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa sudah menjadi pendapat umum yang diterima dalam praktek peradilan perdata bahwa antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi adalah dua perbuatan yang berbeda, baik dilihat dari segi sumber hukumnya, dari segi hak menuntutnya maupun dari segi tuntutan ganti-ruginya. Oleh karena adanya perbedaan tersebut, maka ada pendapat yang menyatakan bahwa dalam merumuskan dalil atau posita suatu gugatan, tidak dibenarkan mencampur-adukan antara perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Namun demikian, ada juga pendapat yang menyatakan bahwa dimungkinkan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atau mengkumulasikan keduanya dalam suatu gugatan, dengan syarat pemisahannya harus tegas (*lihat M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2007, cet. Keenam, hal: 456*); -----

Menimbang bahwa, terlepas dari boleh tidaknya mencampur-adukan antara perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum diatas, namun setelah Majelis membaca secara cermat dan teliti surat gugatan Penggugat, Majelis berkesimpulan gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum. Adapun bahwa Penggugat juga menguraikan masalah perjanjian yang dibuat diantara kedua-belah pihak, sama sekali tidak dapat dikategorikan sebagai telah mencampur-adukan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi. Dengan demikian, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat berkaitan dengan gugatan Penggugat *Obscuur Libel* tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya ; -----

Menimbang bahwa, setelah membaca secara cermat, teliti dan mendalam surat gugatan Penggugat, maka Majelis dapat menyimpulkan bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah terkait dengan perjanjian jual-beli Villa berikut tanah seluas 305m² yang terletak di Tanjung Benoa yang diberi nama Benoa Quay 1(BQ1), dan untuk selanjutnya disebut Obyek Sengketa, seharga \$ 260,000 antara para Penggugat selaku pembeli dengan

Hal 43 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Terugat yang diwakili oleh Tergugat II selaku penjual yang kemudian

dituangkan dalam *Letter of Agreement* tanggal 04 Juli 2006. Bahwa dalam perjanjian tersebut, pihak Tergugat I melalui Tergugat II menyampaikan kepada para Penggugat bahwa objek yang diperjual-belikan tersebut adalah milik dari Tergugat I. Namun setelah pihak Penggugat melakukan pembayaran sebesar 75 % dari harga jual, pihak Penggugat mengetahui bahwa obyek yang diperjual-belikan tersebut, khususnya Tanah bukanlah milik dari Tergugat I melainkan adalah milik dari Tergugat III. Mengetahui akan hal tersebut, maka pihak Penggugat urung untuk melunasi harga jual-beli. Bahwa perbuatan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II yang telah bertindak seolah-olah sebagai pemilik dari obyek jual beli tersebut, menurut pihak Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara yang berbunyi, "jual-beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika sipembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain", dan karena itu menurut Penggugat telah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, yang menyebabkan pihak Penggugat menderita kerugian ; -

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak para Tergugat telah membantahnya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa para Penggugat telah salah menafsirkan perjanjian jual-beli antara para Penggugat dengan Tergugat I tersebut. Pihak Penggugat telah keliru memahami *Letter of Agreement* tanggal 04 Juli 2006(perjanjian jual-beli) apabila obyek jual-beli ditafsirkan secara sempit sebagai milik tergugat I, melainkan haruslah ditafsirkan secara yuridis, yaitu sebagai "memiliki Hak", sehingga karenanya Tergugat I mempunyai wewenang dan kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek, yaitu baik

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan mengembalikannya, maupun dalam mengalihkan (menjual

atau menyewakan) ; -----

Menimbang bahwa, ditambahkan pula oleh para Tergugat bahwa dengan kekuasaan dan kewenangan yang diperoleh dari Tergugat III sebagai pemegang hak atas obyek,, yaitu berdasarkan surat kuasa dan/atau kerjasama sesuai *Power of Attorney Letter tanggal 22 September 2004*, dan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 001/PKS/BLS/II/2005 tanggal 5 Februari 2005, maka Tergugat I berhak bertindak sebagai “*vendor*” terhadap obyek jual-beli tersebut, dan hingga saat inipun Tergugat III selalu mendukung dan tidak pernah merasa keberatan ataupun mempermasalahkan mengenai perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I atas obyek jual-beli dimaksud ; --

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan pembuktian dari kedua belah pihak, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan Jawaban dari pihak para Tergugat tersebut diatas. Bahwa dengan menyatakan pihak para Penggugat telah salah mengartikan atau telah salah memberi pengertian dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dimaksud, maka sesungguhnya pihak Penggugat telah mengakui adanya perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Adapun hal yang perlu untuk dipertimbangkan selanjutnya adalah, apakah pihak para Penggugat telah salah dalam mengartikan atau memberi penafsiran tentang perjanjian yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat para Penggugat tertanda : P-1 sampai dengan bukti surat Tertanda P-13 serta keterangan saksi pihak Penggugat yang bernama Yon Yadi dapat disimpulkan bahwa pihak para

Hal 45 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat membuktikan bahwa benar ada perjanjian jual-beli

sebuah Villa BQ1 (obyek sengketa) seharga US\$ 260,000 (dua ratus enam puluh ribu dollar Amerika) antara para Penggugat dengan Tergugat I dan pembayaran harga sudah sebesar 75 % atau sejumlah US\$ 195,000 (seratus sembilan puluh lima ribu dollar Amerika) ; -----

Menimbang, bahwa adapun dari bukti surat Penggugat tertanda P-21 (dimana dari bukti surat tersebut terlihat bahwa Tergugat III sendiri baru memiliki hak atas tanah pada tanggal 20 Desember 2006) dan dikaitkan dengan pengakuan dari para Tergugat sendiri bahwa pemilik tanah obyek sengketa adalah Tergugat III serta tidak dilanjutkannya pembayaran harga jual obyek sengketa oleh para Penggugat (dimana hanya tersisa 25 % dari harga jual) karena para Penggugat baru mengetahui tentang kepemilikan tanah obyek sengketa yang bukan hak milik dari Tergugat I, menunjukkan bahwa maksud atau kehendak dari para Penggugat tidak bersesuaian dengan kenyataan yang dialaminya. Dengan demikian, adalah wajar apabila para Penggugat merasa bahwa mereka telah tertipu oleh perjanjian yang dibuat dengan pihak Tergugat I. Bahwa apakah benar didalam perjanjian itu secara obyektif mengandung unsur penipuan, masih harus dibuktikan lebih lanjut sebagaimana akan diuraikan dibawah ini ;-----

Menimbang bahwa, kalau benar apa yang dikatakan oleh Tergugat I

bahwa para Penggugat telah salah menafsirkan maksud dari perjanjian yang dibuat, maka untuk mencegah kekeliruan penafsiran tersebut, seharusnya pihak Tergugat I sejak awal sudah menyampaikan atau setidaknya memperlihatkan suatu bukti bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Tergugat III. Hal tersebut dapat dilakukan oleh pihak Tergugat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan tanpa menunggu waktu yang lama karena

berdasarkan dalil yang dikemukakannya dalam “*jawaban atas pokok perkara point 6*” yang kemudian diperkuat melalui bukti surat yang diajukannya tertanda T1.T2-10 yaitu berupa Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 001/PKS/BLS/II/2005 tanggal 5 Februari 2005, menunjukkan bahwa perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat III tersebut telah ada jauh sebelum dibuatnya perjanjian antara para penggugat dengan Tergugat I ; ---

Menimbang, bahwa begitu pula dari apa yang dikemukakan oleh pihak para Tergugat melalui jawabannya dalam “*pokok perkara point 7*” yang berbunyi, “untuk memperoleh kebenaran dan keabsahan mengenai obyek jual-beli terkait dengan dokumen-dokumen yang dimiliki, seharusnya Penggugat I meminta informasi dan keterangan dari penguasa yang berwenang untuk itu dan seterusnya...”pada hemat Majelis justru telah membuktikan bahwa pihak tergugat tidak memiliki Itikad Baik untuk melaksanakan suatu perjanjian, perbuatan mana bertentangan dengan ketentuan yang digariskan didalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi “...suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Seandainya pihak Tergugat memiliki itikad baik, maka sudah sepatutnya pada awal pembicaraan atau pada saat hendak dicapai kata-sepakat untuk perjanjian ini, pihak Tergugat menjelaskan ataupun memberikan gambaran terhadap pihak Penggugat bahwa tanah obyek sengketa sesungguhnya adalah hak milik dari Tergugat III, sementara hak yang dimiliki oleh pihak Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II adalah berdasarkan perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat III. Dengan gambaran yang demikian, tentu bagi pihak Penggugat memiliki pilihan, apakah akan bersepakat dengan pihak Tergugat

Hal 47 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung apabila pihak Penggugat telah mendapatkan gambaran

tersebut dan bersepakat, tentunya tidak akan pernah dipersalkan oleh pihak Penggugat sebagaimana diuraikannya dalam dalil gugatan perkara ini. Karena itulah, kita menjumpai didalam ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara, dimana pembuat Undang-undang telah mengantisipasi keadaan yang demikian itu dengan menyatakan bahwa, *"jual-beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, JIKA SI PEMBELI TIDAK TELAH MENGETAHUI BAHWA BARANG ITU KEPUNYAAN ORANG LAIN"* ;

Menimbang, bahwa dari segala uraian pertimbangan diatas, dapat disimpulkan bahwa pihak Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II telah terbukti melaksanakan perjanjian tidak dengan itikad baik, perbuatan mana telah dilakukan oleh Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II dengan tidak menyampaikan hal yang sebenarnya, yang merupakan suatu kewajiban hukum untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian, yaitu tidak pernah menyatakan atau menyampaikan kepada pihak Penggugat bahwa hak milik atas tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat III, melainkan telah bertindak seolah-olah sebagai pemilik yang sesungguhnya, yang pada akhirnya telah menggerakkan pihak Penggugat untuk mengikatkan diri dengan pihak Tergugat dalam suatu perjanjian jual-beli sebagaimana telah dikemukakan diatas. Adapun dari sisi pihak Penggugat, jelas memperlihatkan suatu itikad yang baik dalam melaksanakan perjanjian, terbukti dari telah dibayarkan harga jual obyek sengketa sebesar 75 % dari harga jual, meskipun akhirnya tidak sampai pada pelunasan disebabkan karena pihak Penggugat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa tanah obyek sengketa adalah bukan hak

milik dari Tergugat I. Pembayaran yang telah melebihi dari setengah harga jual, dan memilih untuk tidak melunaskan yang tersisa dengan prosentasi yang lebih kecil, adalah suatu pilihan yang sulit. Tetapi hal yang demikian itu, jelas menunjukkan bahwa ada hal yang luarbiasa. Sebab dalam keadaan yang normal, pilihan akan jatuh pada melunasi harga jual yang tersisa dengan persentasi yang kecil, ketimbang harus memilih mengakhiri perjanjian dengan resiko kerugian yang sangat besar. Tetapi dari sisi itulah, hukum memberikan perlindungannya. Bahwa setiap yang memiliki itikad baik patut untuk dilindungi dan sebaliknya yang tidak memperlihatkan itikad baik dalam melaksanakan suatu perjanjian, sudah sepantasnya untuk tidak mendapatkan perlindungan oleh hukum ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah dikemukakan terdahulu, majelis berpendapat bahwa pihak para Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, yaitu bahwa pihak Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat, sementara pihak para Tergugat tidak mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya ; -----

Menimbang bahwa oleh karena pihak para Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan point-point petitum gugatan Penggugat sebagaimana akan dipertimbangkan satu persatu dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap petium gugatan point 2, yang meminta agar Majelis “menyatakan tindakan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II menjual obyek sengketa yang merupakan milik dari Tergugat III kepada para

Hal 49 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Agama peradilan terhadap perbuatan melawan hukum”, pada hemat Majelis adalah

beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan ; -----

Menimbang bahwa terhadap petitum point 3 agar dinyatakan bahwa perjanjian tanggal 4 Juli 2006 antara Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II adalah Batal demi hukum”, Majelis akan mengemukakan pandangannya sebagai tersebut dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangan terdahulu bahwa perbuatan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1471 KUHPdata, dimana ancaman terhadap perbuatan Tergugat I tersebut mengakibatkan perjanjian antara para Penggugat dengan Tergugat I adalah Batal, maka Majelis berpendapat bahwa petitum point 3 tersebut harus dibaca sebagai tuntutan agar perjanjian antara para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 04 Juli 2006 dinyatakan Batal, dan karena itu patut untuk dikabulkan ; -----

Menimbang bahwa terhadap petitum point 4 yang menuntut agar “menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga atas uang yang telah dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I sebesar total US\$ 445.500,00 (empat ratus empat puluh lima ribu lima ratus dolar Amerika) dengan perincian : -----

1. Biaya yang telah dikeluarkan oleh para Penggugat untuk memastikan perjanjian jual-beli diimplementasikan sebagaimana mestinya dengan melakukan perjalanan dari negara asal para Penggugat ke bali dan menyewa advokad untuk melakukan perikatan dengan Tergugat I; melakukan pengecekan atas pelaksanaan perjanjian jualbeli pembangunan villa dan meminta

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dokumen kelengkapan obyek sengketa melalui jalur

hukum sebesar US\$ 30.000 (tiga puluh ribu dollar Amerika) ;

2. Kerugian yang telah diderita oleh para penggugat atas pembelian obyek sengketa sebagaimana yang telah disebutkan dalam angka 13 gugatan ini sebesar US\$ 195.000,00 (seratus sembilan puluh lima ribu dollar Amerika) ; -----

3. Bunga yang merupakan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh para penggugat atas uang yang telah dibayarkan oleh para penggugat sebesar $US\$ 30.000 + US\$ 195.000,00 = US\$ 225.000,00$ (dua ratus dua puluh lima ribu dollar Amerika) dihitung dari pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Penggugat yaitu pada bulan april 2007 hingga diajukannya gugatan ini pada bulan April 2014 yaitu 84 bulan dikalikan dengan bunga yang berlaku saat ini yaitu 14% (14% : 12 Bulan) yaitu : -----

$= 84 \times (14\% : 12 \text{ bulan}) \times US\$ 225.000,00 ;$ -----

$= 84 \times 1.16\% \times US\$ 225.000,00 ;$ -----

$= US\$ 220.500,00 ;$ -----

Total Biaya, kerugian dan bunga yang menjadi hak para Penggugat yang harus diganti oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah $US\$ 195.000,00 + US\$ 30.000 + US\$ 220.500,00 = US\$ 445.500,00$ (empat ratus empat puluh lima ribu lima ratus dollar Amerika)", majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Hal 51 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, tuntutan para Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya, kerugian dan bunga tersebut adalah berdasar dan beralasan menurut hukum. Namun karena Tergugat II dalam perjanjian tersebut hanya dalam kapasitas sebagai pihak yang mewakili Tergugat I, maka tuntutan tersebut hanya dibebankan kepada Tergugat I. Adapun Tuntutan mengenai penggantian Biaya sebesar US\$ 30.000 (tiga puluh ribu dollar Amerika) dan Kerugian sebesar US\$ 195,000,00 (seratus sembilan puluh lima ribu dollar Amerika) yang dimintakan oleh para penggugat tersebut, pada hemat Majelis adalah tuntutan yang berdasar, beralasan dan cukup realistis, dan karena itu patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang bahwa sementara mengenai besaran Bunga yang dimintakan, Majelis berpendapat bahwa bunga moratoir adalah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, yaitu sebesar 6 % pertahun, yang apabila dijumlahkan berarti : $84 \times (6\% : 12 \text{ Bulan}) \times \text{US\$ } 225,500,00 = 84 \times 0,5\% \times \text{US\$ } 225,500,00 = \text{US\$ } 94,710,00$ (sembilan puluh empat ribu tujuh ratus sepuluh dollar Amerika), sehingga secara keseluruhannya, pihak tergugat I patut untuk dihukum membayar Biaya, Kerugian dan Bunga yang diderita oleh para penggugat dengan total sebesar : $\text{US\$ } 30,000,00 + \text{US\$ } 195,000,00 + \text{US\$ } 94,710,00 = \text{US\$ } 319,710,00$ (Tiga Ratus sembilan belas ribu tujuh ratus sepuluh dollar Amerika) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5, majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut adalah berlebihan karena telah diminta dan dipertimbangkan secara bersamaan dalam satu kesatuan dengan petitum point 4, dan oleh karena itu tidak beralasan menurut hukum dan harus dikesampingkan ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 yang menuntut agar dinyatakan bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) adalah sah dan berharga, majelis berpendapat bahwa karena selama proses persidangan berlangsung tidak diletakkan sita jaminan atas obyek perkara, maka petitum tersebut tidak beralasan dan harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 7 agar “memerintahkan obyek sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian penggugat sebesar US\$ 415,008,00 (empat ratus lima belas ribu delapan dollar amerika) apabila tergugat I dan tergugat II tidak bisa membayar kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat (vide petitum gugatn butir 4), majelis berpendapat bahwa sepanjang tidak mengenai jumlahnya, maka tuntutan tersebut adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan. Adapun besaran jumlah nilai kerugian para penggugat secara keseluruhan adalah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan terhadap petitum point 4 diatas, yaitu sebesar US\$ 319,710,00 (Tiga Ratus sembilan belas ribu tujuh ratus sepuluh dollar Amerika) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 8 agar menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar Bijvoorraad), majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ; -----

Menimbang bahwa terhadap petitum point 9 yang berkenaan dengan tuntutan kepada pihak mana yang dibebani membayar biaya perkara, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan gugatan dalam perkara rekonsensi; -----

Hal 53 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.dalam.rekonsensi.go.id

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan para Penggugat Dalam Rekonsensi/para Tergugat Dalam Konpensasi adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena didalam perkara konpensasi, pihak para Penggugat dalam Konpensasi telah mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil pokok gugatannya, sementara pihak Tergugat Dalam Konpensasi telah tidak mampu membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya, maka tanpa perlu mempertimbangkan lebih lanjut, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensasi adalah tidak berdasar dan tidak pula beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;-

DALAM KONPENSAI DAN REKONPENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dalam Konpensasi/para Tergugat Dalam Rekonsensi dikabulkan sementara gugatan para Penggugat Dalam Rekonsensi/para Tergugat Dalam Konpensasi ditolak, maka Majelis berpendapat bahwa pihak para Tergugat Dalam Konpensasi/para Penggugat Dalam Rekonsensi berada dipihak yang kalah, dan oleh karena terbukti bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum hanyalah Tergugat I, maka sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, adalah beralasan menurut hukum apabila hanya Tergugat I yang dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan ; -----

Mengingat Ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1471 KUHPdata serta Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini; -----

MENGADILI

DALAM KONPENSI ; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Eksepsi Para Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1.Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian ; -----
- 2.Menyatakan tindakan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II menjual obyek sengketa yang merupakan milik dari Tergugat III kepada para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;-----
- 3.Menyatakan bahwa perjanjian tanggal 4 Juli 2006 antara Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II adalah Batal ;

- 4.Menghukum tergugat I untuk mengganti Biaya, Kerugian dan Bunga atas uang yang telah dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I sebesar Total : US\$ 319,710,00 (Tiga Ratus sembilan belas ribu tujuh ratus sepuluh dollar Amerika) ; -----
- 5.Memerintahkan obyek sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian penggugat sebesar US\$ 319,710,00 (Tiga Ratus sembilan belas ribu tujuh ratus sepuluh dollar Amerika) apabila Tergugat I tidak dapat membayar kerugian materiil yang diderita oleh para Penggugat ; -----

6. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

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

Hal 55 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



56 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dalam KOMPENSI DAN REKOMPENSI : -----

Menghukum Tergugat I dalam Kompensi/ Penggugat I dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp, 1. 961.000, (satu juta Sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada Hari Senin tanggal 12 Januari 2015 oleh kami **ACHMAD PETEN SILI, SH.,M.H.** selaku Hakim Ketua, **M. DJAELANI, SH** dan **PUTU GEDE HARIADI, SH. M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis tanggal 15 Januari 2015 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota yang sama, dibantu **IDA AYU GDE WIDNYANI, S.H.,M.Hum.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.-----

HAKIM ANGGOTA

t.t.d

1. **M. DJAELANI, SH**

t.t.d

2. **PUTU GEDE HARIADI, SH. M.H.**

KETUA MAJELIS

t.t.d

ACHMAD PETEN SILI, SH.,M.H

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

IDA AYU GDE WIDNYANI,SH.M.Hum

Perincian Biaya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses : Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 1,470.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat ; RP. 400.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-

Jumlah :Rp.1.961.000,- (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Catatan I :

Dicatat disini bahwa pada hari KAMIS Tanggal 29 Januari 2015 Tergugat I dan III melalui kuasanya (AGUS EKA PUTRA) telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 244/Pdt.G/2014/PN. DPS. tanggal 15 Januari 2015 tersebut ;-----

Panitera Pengganti,

IDA AYU WIDNYANI,SH.M.Hum.

Hal 57 dari 51 halaman Putusan Nomor 244/Pdt.G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

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)