



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 40/Pdt.G/2013/PN.PRA

### "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Praya yang memeriksa dan memutus berkas perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1	<b>Varone</b>	: Jenis kelamin Laki-laki, umur 53 tahun, Kebangsaan Australia, dengan Passport E3083046 ;
	<b>Franco</b>	: Jenis kelamin Laki-laki, umur 54 tahun, Kebangsaan Australia, dengan Passport M5355563 ;
2	<b>Bassam</b>	
	<b>Taweel</b>	

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa Kepada :

- 1 **Suriantama Nasution, SH.,SE.,MM.,MBA., MH.,BKD.,Ph.D.,Dr (c).**
- 2 **Kurniadi, SH.,MH.**

Keduanya Penasihat Hukum pada Rian Consultants, beralamat kantor di 6 Point Bulding, Jln. Danau Buyan 74 Sanur, Bali 80228. selanjutnya disebut sebagai

**PARA PENGGUGAT ;**

### MELAWAN :

**Paul Leslie Toby Lupton**

: Jenis kelamin Laki-laki, umur 46 tahun, kebangsaan Aust dengan Passport No. E1025918, beralamat tinggal di Jln. I Kuta, Desa Kuta, Kec. Pujut, Kabupaten Lombok Tengah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai **TERGUGAT 1** ;

**D A N**

1.	<b>Paul Victor Shehade</b>	: Jenis kelamin Laki-laki, umur 53 tahun, kebangsaan Aus dengan Passport No. E3074250, bertempat tinggal di 14 Westem Australia, 1664 (Australia). Selanjutnya disebut <b>TERGUGAT 1</b> ; : Jenis kelamin Perempuan, umur 37 tahun, kebangs Wiraswasta, beralamat di Jln. Bay Pass Kuta No. 99, De Kabupaten Lombok Tengah. Selanjutnya disebut sebag
2.	<b>Nani Wati</b>	: 2;

### Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan dipersidangan ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, pada persidangan yang telah dijadwalkan Para Penggugat hadir Kuasanya **SURIANTAMA NASUTION, SH.,SE.,MM.,MBA.,MH.,BKD.,Ph.D.,Dr (c).** dan **KURNIADI, SH.,MH.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 170/khusus/VIII/2013, tertanggal 23 Agustus 2013, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 26 Agustus 2013 dengan Nomor 137/SK-PDT/2013/PN.PRA ;

Menimbang, Tergugat yaitu **PAUL LESLIE TOBY LUPTON** dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **I GEDE SUKARMO, SH.,MH, Dkk.** berkantor di “**Law Office I GEDE SUKARMO, SH.,MH.**” beralamat di Jln. Catur Warga No. 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 November 2013, yang dibuat dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 9 Desember 2013 dengan Nomor : 187/SK-PDT/2013/PN.PRA ;

Menimbang, Turut Tergugat 1 yaitu PAUL VICTOR SHEHADE telah memberikan Kuasa Kepada ILHAM, SH. Advokat pada Kantor di **Law Office I L H A M, SH. & Rekan** beralamat kantor di Jln. Batu Bolong-Pagutan, Perumahan Aura Mutiara. Aura III-Kav. 7 Kel. Pagutan Barat – Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 9 Desember 2013, Nomor : 186/SK-PDT/2013/PN.PRA ;

Menimbang, Turut Tergugat 2 yaitu NANI WATI telah memberikan Kuasa kepada I GEDE SUKARMO, SH.,MH, Dkk. berkantor di “**Law Office I GEDE SUKARMO, SH.,MH.**” beralamat di Jln. Catur Warga No. 7 Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, yang dibuat dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 28 Oktober 2013 dengan Nomor 168/SK-PDT/2013/PN.PRA ;

Menimbang, berdasarkan Perma Nomor 1 / Tahun 2008 Majelis Hakim telah memberikan upaya Mediasi dimana kedua belah pihak memberikan untuk menunjuk Mediator yang ada pada Pengadilan Negeri Praya ;

Menimbang, oleh karenanya maka Majelis Hakim menunjuk Bapak H. SUMEDI, SH.,MH. sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 40/Pen.M/Pdt.G/2013/PN.PRA, akan tetapi berdasarkan hasil laporan Mediasi dari Mediator tersebut diperoleh hasil bahwa pemeriksaan Mediasi telah gagal ;

Menimbang, oleh karenanya maka pada persidangan pada tanggal 21 Januari 2014 telah dibacakan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 adalah Warga Negara Asing (WNA) yang sangat tertarik dengan obyek wisata di Provinsi Nusa Tenggara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Barat, khususnya di Kabupaten Lombok Tengah. Atas hal tersebut kemudian Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 berniat melakukan investasi (penanaman modal), yaitu dengan beritikad untuk memiliki bidang tanah yang berpotensi untuk pengembangan wisata pantai di Lombok Tengah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku ;
- 2 Bahwa selanjutnya pada sekitar tahun 2009 Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 bertemu dengan Tergugat yang mana ketika itu Tergugat mengatas namakan dirinya sebagai agen dalam penjualan dan pembelian tanah di kawasan pariwisata serta memiliki banyak asset berupa tanah di kawasan pantai Lombok Tengah. Bahwa kemudian atas niat Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 tersebut diatas, Tergugat-pun menunjukkan dan menawarkan beberapa lokasi bidang tanah dan kemudian merekomendasikan 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing terletak di Are Guling dan di Gili Nusa, Desa Prabu, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
  - 3 Bahwa atas promosi dan penawaran Tergugat sebagaimana dimaksud di atas, Para Penggugat dan Turut Tergugat I akhirnya sangat tertarik dengan 2 (dua) obyek tanah tersebut. Atas hal tersebut untuk merealisasikannya, Para Penggugat dan Turut Tergugat I telah menyerahkan dana sebesar Rp. 2.202.434.654,- (secara bertahap) kepada Tergugat untuk kepentingan pembelian tanah dimaksud. Terhadap hal tersebut tergugat-lah yang akan mengurus segala sesuatunya baik secara financial dan secara hukum terkait dengan pembelian tanah dimaksud hingga terbitnya sertipikat. Serta Tergugat menjamin bahwa ke dua obyek tanah tersebut tidak ada permasalahan ataupun sengketa ;
  - 4 Bahwa akan tetapi setelah Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 menyerahkan dana sebagaimana dimaksud pada point ke- 3 tersebut di atas, beberapa waktu kemudian barulah Para Penggugat dan Turut Tergugat 1



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menemukan fakta bahwa 2 (dua) obyek tanah yang ditawarkan oleh Tergugat tersebut bermasalah secara hukum, sehingga tidak mungkin untuk diperjual belikan dan diterbitkan sertifikatnya;

- 5 Bahwa atas peristiwa sebagaimana dimaksud di atas, Para Penggugat dan Turut Tergugat I merasa sangat dirugikan secara financial (materi) dan secara hukum, Kemudian terhadap hal tersebut tentunya Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 secara otomatis menuntut pengembalian uangnya sejumlah sebagaimana dimaksud pada point ke-3 tersebut di atas;
- 6 Bahwa atas tuntutan dari Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 sebagaimana dimaksud pada point ke-5 tersebut di atas, Tergugat kemudian bersedia mengembalikan sejumlah uang milik Para Penggugat tersebut, yaitu dengan cara mengkompensasikannya dengan bidang tanah seluas 3.000 M2, yang mana tanah tersebut merupakan hak Tergugat (yang dibeli oleh Tergugat, kemudian diatas namakan kepada istrinya, yaitu Turut Tergugat 2);
- 7 Bahwa adapun bidang tanah yang digunakan untuk mengkompensasikan uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 yang berjumlah ± Rp. 2.202.434.654 (sebagaimana dimaksud pada point ke-3 di atas) oleh Tergugat, telah disampaikan dan dijelaskan oleh Tergugat kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah seluas 3.000 M2 yang akan dipecah dan tanah seluas 8.950 M2 (Sertipikat Hak Milik No.8818, surat ukur No. 443/ KTA12006, atas nama Turut Tergugat 2), yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, yang mana Tergugat menyampaikan bahwa tanah seluas 3000 M2 tersebut adalah merupakan tanah yang sangat potensial secara bisnis dan nantinya akan menghasilkan nilai finansial yang sangat besar. Untuk hal itu Tergugatlah yang akan melakukan proses pemecahan dan pensertipikatan atas tanah seluas 3.000 M2, yang akan dijadikan kompensasi dimaksud;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- 8 Bahwa terhadap uraian pada point ke-6 dan ke-7 tersebut di atas, pada prinsipnya adalah merupakan bentuk komitmen dari Tergugat untuk mengembalikan dana milik Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 tersebut dengan tanah seluas 3000 M2 dimaksud, yang mana komitmen tersebut (secara hukum) telah secara jelas dan nyata tertuang dalam "Surat Kesepakatan Bersama" pada hari Kamis tanggal 12 Mei 2011 yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat, Turut Tergugat I dan oleh Tergugat ;
- 9 Bahwa kemudian singkatnya proses pemecahan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam urain point ke-7 di atas telah dilakukan oleh Tergugat sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 1182 Surat Ukur No.762/Kuta/2012 atas tanah seluas 3.000 M2 atas nama Turut Tergugat 2 (isteri Tergugat) ;
- 10 Bahwa berdasarkan uraian point ke-9 tersebut di atas, kemudian Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 telah menerima Sertipikat Hak Milik No. 1182 sebagaimana dimaksud pada point ke-9 tersebut di atas dari Tergugat, sebagai kompensasi atas uang milik-nya yang telah diserahkan pada Tergugat; Bahwa setelah Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 menerima sertipikat (sebagaimana dimaksud di atas), Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 melakukan pengecekan terhadap obyek tanah dimaksud, ternyata terjadi hal yang sangat tidak diduga, yaitu luas tanah tersebut ternyata hanyalah seluas  $\pm$  2.100 M2, bukan seluas 3.000 M2 (sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tertanggal 12 Mei 2011 tersebut), karena di atas tanah tersebut terdapat tanah milik orang lain;
- 11 Bahwa dengan menganalisa keseluruhan uraian tersebut di atas, maka Tergugat secara terang dan nyata telah melakukan cidera janji (Wanprestasi). Karena ternyata "Janji" dari Tergugat (sebagaimana tertera dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tertanggal 12 Mei 2011 tersebut) yang akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 dengan cara mengkompensaskannya dengan tanah seluas 3.000 M2 ternyata tidak benar, karena faktanya tanah tersebut hanyalah seluas  $\pm$  2.100 M2, karena di atas tanah tersebut terdapat tanah milik orang lain;

12 Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, atas tindakan cidera janji (Wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 secara hukum menuntut pembatalan pelaksanaan "Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 12 Mei 2011 tersebut dengan menuntut pengembalian uang sejumlah  $\pm$  Rp. 2.202.434.654 tersebut, beserta dengan ganti rugi atas kerugian materi ataupun nonmateriil yang diderita oleh Para Penggugat. Adapun kerugian tersebut dalam perhitungan bisnis apabila uang sejumlah  $\pm$  Rp. 2.202.434.654 tersebut berada di tangan Tergugat, dipergunakan untuk kepentingan bisnis oleh Para Penggugat maka dapat dipastikan hingga saat ini telah berjumlah dua kali lipatnya. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, maka dalam kesempatan ini Para Penggugat memohon keadilan kepada Majelis Hakim dengan menuntut ganti kerugian baik secara materiil ataupun non materiil dengan komulasi sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) kepada (Vide Pasal1267 KUHPerdata;

13 Bahwa terkait dengan tuntutan pengembalian uang dan sekaligus gantikerugian sebagaimana dimaksud pada point ke-12 tersebut di atas, maka untuk menjamin pemenuhannya agar nantinya apabila Para Penggugat dinyatakan menang dalam perkara ini dan kemenangan tersebut tidak bersifat hampa (ilusioner), maka bersamaan dengan gugatan ini Para Penggugat mohon agar dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), atas barang-barangl benda-benda milik Tergugat, yaitu berupa :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rumah milik Tergugat yang beralamat di Jalan Raya Senggigi KM 5 No.6, Montong, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat tercatat dalam sertipikat atas nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2)
- Rumah milik Tergugat yang beralamat di Jalan Bay Pass No. 99 Kuta, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah tercatat dalam sertipikat atas nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2);
- Sebidang tanah seluas 3000 M2 yang tertetak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 1182, Surat Ukur No. 7621Kutal2012 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang tanah seluas 1.950 M2 yang tertetak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 1181, Surat Ukur No. 761/Kutal2012 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 1.300 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan Sertipikat HGB No. 15, Surat Ukur No. 521Kutal1999 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 5.730 M2 yang tertetak di Desa Rembitan, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 312, Surat Ukur No. 152/Rembitan/2004 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2);
- Sebidang Tanah seluas 920 M2 yang terletak di Desa Rembitan, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 313, Surat Ukur No. 153/RBT/2005 tercatat atas Nama Naniwati(Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;

### 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

- Sebidang Tanah seluas 8.749 M2 yang terletak di Oesa Kuta, Kecamatan Pujut, KabupatenLombok Tengah dengan SHM No. 625, Surat Ukur No. 98/ Kuta/2000tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 920 M2 yang tertetak di Desa Rembitan, Kecamatan Pujut, KabupatenLombokTengahdengan SHM No. 313, Surat Ukur No. 153/ RBT/2005 tercatat atas Nama Naniwati(Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 5.170 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, KabupatenLombokTengah dengan SHMNo. 703, Surat Ukur No. 299/ Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 4.698 M2 yang tertetak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, KabupatenLombokTengahdengan SHM No. 756, Surat Ukur No. 321/ Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- SebidangTanah seluas 411 M2 yang tertetakdi Desa Kuta, KecamatanPujut, Kabupaten LombokTengah dengan SHM No. 757, Surat Ukur No. 3221Kutal2003tercatatatas Nama Naniwati(Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 3.753 M2 yang tertetak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, KabupatenLombokTengahdengan SHM No. 758, Surat Ukur No. 323/ Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 6.900 M2 yang tertetak di Desa Kuta, Kecamatan PUjut, KabupatenLombokTengahdengan SHM No. 794"Surat Ukur No. 363/ Kuta/2005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 2.210 M2 yang tertetak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten LombokTengah dengan SHM No. 796, Surat Ukur No. 365IKTA12005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 3.145 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 899, Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 4051KTA12007 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2);

- Sebidang Tanah seluas 6.900 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 794, Surat Ukur No. 3631KTA12005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;

14 Bahwa kemudian untuk terang dan jelasnya tanah seluas 3.000 M2 sebagaimana dimaksud di atas, yang notabeneanya masuk sebagai obyek sengketa dalam gugatan cidera janji (Wanprestasi) ini, untuk mengetahui terkait dengan luas, letak dan batas-batasnya, maka melalui kesempatan ini pula Para Penggugat mohon agar dapat dilakukan "Pemeriksaan Setempat" ;

15 Bahwa apabila nantinya berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan Majelis Hakim memberikan putusan dengan memenangkan Para Penggugat, maka untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini mohon untuk di letakkan pengenaan uang paksa (Dwangsoom) kepada Tergugat sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan ;

16 Bahwa disebabkan karena Para Penggugat memiliki dokumen-dokumen yang kuat sebagai dasar hak-nya atas obyek sengketa, maka dengan ini mohon agar putusan perkara ini serta merta dapat dijalankan walau ada upaya hukum lain dari Tergugat (ultvoerbaar blj Vooraad)

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan tindakan Tergugat sebagaimana terurai dalam Fundamentum Petendi gugatan adalah merupakan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan "Surat Kesepakatan Bersama" tertanggal 12 Mei 2011 adalah batal karena Cidera Janji (Wanprestasi) ;
- 4 Menyatakan hukum sah pengembalian uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654, tersebut ;
- 5 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- tersebut secara tunai dan seketika ;
- 6 Menyatakan hukum sah tuntutan ganti kerugian secara materiil dan nonmateriil untuk dengan komulas sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) tersebut ;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayarganti kerugian secara materiil dan nonmateriil untuk dengan komulasi sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) tersebut kepada Para Penggugat;
- 17 Menyatakan sah dan berdasarkan hukum sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas benda benda! barang-barang milik Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Fundamentum Petendi gugatanpoint ke-13 berupa :
  - Rumah milik Tergugat yang beralamat di Jalan Raya Senggigi KM 5 No.6, Montong, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat tercatat dalam' sertipikatatas nama Naniwati(Istri Tegugat/Turut Tergugat2) ;
  - Rumah milik Tergugat yang beralamatdi Jalan Bay Pass No. 99 Kuta, Desa Kuta, KecamatanPujut, KabupatenLombokTengah tercatatdalam sertipikatatas nama Naniwati(Istri Tegugat/Turut Tergugat 2) ;
  - Sebidang tanah seluas 3000 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 1182, Surat Ukur No. 7621/kuta/2012 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat2) ;
  - Sebidang tanah seluas 1.950 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 1181, Surat Ukur No.761/Kuta/2012 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat 2) ;
  - Sebidang Tanah seluas 1.300 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan Sertipikat HGB No. 15, Surat Ukur No. 52/Kuta/1999 tercatat atas Nama Naniwati (Istri TegugaU Turut Tergugat 2) ;
  - Sebidang Tanah seluas 5.730 M2 yang terletak di Desa Rembitan, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 312, Surat Ukur No.152/Rembitan/2004 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2);

#### 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

- Sebidang Tanah seluas 920 M2 yang terletak di Desa Rembitan, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 313, Surat Ukur No.153/RBT/2005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 8.749 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 625, Surat Ukur No. 98/Kuta/2000 tercatat atas Nama Naniwati (Istri TegugaUTurut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 920 M2 yang terletak di Desa Rembitan, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 313, Surat Ukur No.153/RBT/2005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 5.170 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 703, Surat Ukur No. 299/Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri TegugaUTurut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 4.698 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 756, Surat Ukur No. 321/Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri TegugaUTurut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 411 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 757, Surat Ukur No. 322/Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri TegugaUTurut Tergugat2) ;
- Sebidang Tanah seluas 3.753 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 758, Surat Ukur No. 323/Kuta/2003 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 6.900 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 794, Surat Ukur No. 363/Kuta/2005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 2.210 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 796, Surat Ukur No. 365/KTA/2005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tergugat 2) ;
- Sebidang Tanah seluas 3.145 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 899, Surat Ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 405/KTA/2007 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tegugat 2);

- Sebidang Tanah seluas 6.900 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan SHM No. 794, Surat Ukur No. 363/KTA/2005 tercatat atas Nama Naniwati (Istri Tegugat/ Turut Tegugat 2);

8. Menyatakan sah Uang Paksa (Owangsoom) sebesar Rp. 500.000 (Uma ratus ribu rupiah) yang harus diberikan oleh Tegugat setiap harinya atas keterlambatan Tegugat melaksanakan isi putusan ini;

9. Menghukum Tegugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 500.000 (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tegugat melaksanakan isi putusan ini ;

10. Menyatakan putusan atas perkara a quo serta merta dapat dijalankan walau ada upaya hukum lain dari Tegugat (uitvoerbaar bq Voorraad) ;

11. Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, pada persidangan pada tanggal 5 Februari 2014 telah diserahkan Jawaban dari Kuasa Tegugat dan Turut Tegugat 2 tertanggal 5 Februari 2014, sebagai berikut :

## **I DALAM EKSEPSI**

### **1 Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

Bahwa Para Penggugat dalam peristiwa hukum (fundomentum petendi) posita angka 3, 7 dan 12 menyebutkan jumlah uang yang telah diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tegugat-I kepada Tegugat adalah sebesar Rp. 2.202.434.654,- (dua milyor dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah), Jika jumlah ini yakni sebesar Rp. 2.202.434.654,- (dua milyor dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah jumlah seluruh uang Para Penggugat di tambah dengan uang Turut Tegugat-I, maka posita

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut bertentangan dengan Petitum gugatan angka 4 dan 5 yang meminta kepada Majelis Hakim dalam :

Petitum angka 4:

"Menyatakan hukum, sah pengembalian uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- tersebut" ; dan

Petitum angka 5:

"Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Para Penggugat sejumlah Rp. 2.202.434.654,- tersebut secara tunai dan seketika" ;

Bahwa adanya pertentangan/perbedaan jumlah uang milik Para Penggugat dalam posita dan petitum gugatan disebabkan karena Penggugat tidak merinci secara jelas berapa jumlah uang milik Penggugat-I, berapa jumlah uang milik Penggugat-II serta berapa jumlah uang milik Turut Tergugat-I, sehingga tidak jelas/kabur berapa

besarnya kerugian nyata yang dialami masing-masing Para Penggugat;

Bahwa \*tidak dirincinya jumlah uang yang menjadi kerugian nyata masing-masing Para Penggugat (telah menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur. Apabila Para Penggugat merinci kerugian yang nyata dialaminya, misalnya merinci dengan menyatakan jumlah uang milik Penggugat-I sebesar Rp.734.144.884,- jumlah uang milik Penggugat-II sebesar Rp. 734.144.884,- dan uang milik Turut Tergugat-I sebesar Rp. 734.12M.884,- maka gugatan akan menjadi terang dan jelas karena akan terang dan jelas pula kerugian nyata yang dialami oleh masing-masing Para Penggugat yang dapat dimintakan pengembaliannya dalam petitum gugatan sebagaimana contoh yang Tergugat dan Turut Tergugat-II sampaikan di atas ;

Bahwa ketentuan tentang harus dirincinya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebagaimana di atur dalam Pasal 1246 KUHPerdara yang mengatur

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi apa saja yang dapat diminta kreditur atas dasar wanprestasitersebut, yang salah satunya menyatakan "kerugian nyata yang diderita kreditur dalam hal ini kreditur harus dapat membuktikan:

- a Besarnya kerugian yang dialami;
- b Bahwa faktor penyebab kerugian tersebut adalah wanprestasi karena kelalaian kreditur, bukan karena faktor diluar kemampuan debitur;

Bahwa apabila petitum gugatan angka 4 dan 5 dikabulkan tentunya akan merugikan Turut Tergugat-I karena uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- tersebut akan menjadi hak milik sepenuhnya dari Para Penggugat, lalu bagaimanakah dengan uang milik Turut Tergugat-II ?? Bagaimanakah status/ hubungan hukum antara Tergugat dan Turut Tergugat-II setelah adanya pengembalian uang yang seluruhnya diserahkan dan dinyatakan sebagai milik Para Penggugat ??, hal ini tidak bisa terjawab dan di diselesaikan karena gugatan Para Penggugat kabur;

Bahwa oleh karena gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat II kabur (Obscur Libell maka beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvonkelijke verkloord);

## 2 Para Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Mengajukan Gugatan ;

- 1 Bahwa pada posita angka 3, 7 dan L2 Para Penggugat menyebutkan jumlah uang yang telah diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat-I kepada.Tergugat adalah sebesar Rp. 2.202.434.654,- dan dalam Petitum gugatan angka 4 dan 5 Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

"Menyotokan hukum, soh pengembalian uang milik Poro Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- tersebut" dan meminta agar Majelis Hakim "Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- tersebut secara tunai dan seketika ;

Bahwa dari Petitum tersebut, yang secara tegas meminta pengembalian seluruh uang yang diserahkan sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- "termasuk didalamnya uang milik Turut Tergugat I" agar dikembalikan seluruhnya kepada Para Penggugat telah menunjukkan bahwa Para Penggugat juga bertindak untuk dan atas nama Turut Tergugat- I ;

Bahwa supaya Para Penggugat dapat bertindak untuk dan atas nama Turut Tergugat-I maka terlebih dahulu Turut Tergugat-I harus menyerahkan kuasa khusus kepada Para Penggugat yang dibuktikan dengan penyerahan surat kuasa khusus untuk keperluan dimaksud, dalam perkara ini menjadi fakta bahwa Turut Tergugat- I tidak pernah menyerahkan kuasa khusus kepada Para Penggugat untuk mewakilinya dalam menuntut pengembalian uang miliknya

kepada Tergugat, namun sebaliknya dalam perkara ini Turut Tergugat- I telah menyerahkan surat kuasa khusus kepada Advokat ILHAM, SH & Rekan, dengan demikian yang berhak mewakili Turut Tergugat- I dalam perkara ini adalah Advokat ILHAM, SH & Rekan;

Bahwa tindakan Para Penggugat yang bertindak "seolah-olah" mewakili Turut Tergugat- I dalam menuntut pengembalian uang milik Turut Tergugat- I tanpa adanya penyerahan kuasa khusus dari Turut Tergugat-I adalah tidak berdasar hukum atau dengan kata lain "tidak memiliki legalitas", karenanya beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvonketijke verklaard)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa menurut ketentuan Pasal 26 (ayat 2) undang-undang No. 5/1960

tentang Pokok Agraria menyatakan :

*"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 Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, adalah batal korena hukum" ;*

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 26 (ayat 2) undang-undang pokok Agraria tersebut di atas dikaitkan dengan kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 yang dibuat oleh Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat- I yang kesemuannya berstatus sebagai warga Negara Asing, telah bersepakat untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah mitik di Indonesia (hak mitik Turut Tergugat-II) kepada Para Penggugat yang berkewarganegaraan asing adalah bertentangan dengan Pasal 26 (ayat 2) undang-undang pokok Agraria dan Pasal 1320 KUHPerduta yang menentukan syarat sah suatu perjanjian termasuk didalamnya *"tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku"* dengan demikian Surat Kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 yang dibuat oleh Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat- 1 adalah batal demi hukum, dengan demikian Para Penggugat yang berkewarganegaraan asing tidak dapat menyandarkan alas haknya untuk mengajukan gugatan kepada sesuatu yang oleh hukum dilarang atau dengan kata lain Para Penggugat tidak memiliki legalitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat-II ;

### 3. Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Turut Tergugat- II.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat keliru memahami tentang *Verbintenissenrecht* atau yang di Indonesia biasa disebut hukum perikatan atau hukum perutusan. Menurut R.Setiawan dan Yahya Harahap mendefinisikan Hukum Perikatan sebagai aturan yang mengatur hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan (*vermogen recht*) antara dua orang atau lebih, yang memberi hak (*recht*) pada salah pihak (*schuldeiser* = kreditur) dan memberi kewajiban (*plicht*) pada pihak yang lain (*schuldenaar* = debitur) atas sesuatu prestasi (R. Setiawan: "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", 1977, hal. 7-2., Yahya Harahap: "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", 1986, II, Alumni, Bandung, hal. 6);

Bahwa **Subjek Perikatan** adalah mereka yang memperoleh hak (*schuldeiser*=kreditur) dan mereka yang dibebani kewajiban (*schuldenaar*=debitur) atas suatu prestasi baik person maupun badan hukum perdata, ketentuan khusus tentang daya mengikat terhadap subyek yang membuat perjanjian di atur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Bahwa agar suatu perikatan menjadi sah maka perikatan yang dibuat oleh para pihak haruslah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang salah satu syaratnya adalah "Sebab (*kausaa*=tujuan= *oorzaak*) yang halal". Dalam Pasal 1335 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

"suatu perjanjian yang tidak mempunyai kausa atau dibuat dengan suatu kausa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum";

Kausa yang tidak diperbolehkan (tidak halal) adalah kausa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum ;

Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat yang didasarkan pada cedera janji (*wanprestasi*) atas pelaksanaan "Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011" dimana dalam perjanjian tersebut secara tegas dinyatakan subyek yang membuat perjanjian adalah PAUL LESLIE TOBY LUPTON (Tergugat) sebagai Pihak Pertama dan Varrone Franco (Penggugat-I), Paul Victor Shehade (Turut Tergugat-I) dan Bassam Taweel (Penggugat-II) sebagai Pihak Kedua;

Bahwa dari ketentuan Pasal 1328 KuHPerdata di atas maka pihak-pihak yang terikat untuk melaksanakan kewajiban tersebut adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian yakni PAUL LESLIE TOBY LUPTON (Tergugat) sebagai Pihak Pertama dan Varrone Franco (Penggugat-I), Paul Victor Shehade (Turut Tergugat-I) dan Bassam Taweel (Penggugat-II) sebagai Pihak Kedua bukan Turut Tergugat-II meskipun ia berkedudukan sebagai istri dari PAUL LESLIE TOBY LUPTON (Tergugat/pihak pertama dalam perjanjian dimaksud), dengan demikian beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvonkelijke verkloard) ;

## II JAWABAN DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI).

- 1 Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara (konpenSI);
- 2 Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat-II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap dalil gugatan yang secara tegas diakui kebenarannya ;
- 3 Bahwa posita gugatan angka) adalah benar, akan tetapi untuk posita gugatan angka 2 Tergugat dan Turut Tergugat-II secara tegas menyatakan menolak posita dimaksud karena tidak benar, yang benar adalah Para Penggugat bersama-sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat-I untuk bekerjasama melakukan investasi di Indonesia, sebagai salah satu langkah untuk memulai investasi adalah memiliki lahan. Maka, Tergugat yang sering datang ke Indonesia karena memiliki istri di Indonesia yakni Turut Tergugat-II ditunjuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagai pencari lahan yang akan dipergunakan sebagai lahan untuk investasi bersama tersebut, dan setelah ada lahan/tanah yang cocok sebagai asset dalam investasi tersebut. Maka, sesuai kesepakatan bersama Para Penggugat dan Turut Tergugat-I masing-masing mengeluarkan sejumlah uang yang akan dipergunakan untuk pembayaran tanah dimaksud, sedangkan Tergugat telah mengeluarkan sejumlah uang terlebih dahulu untuk pengurusan pencarian lahan dan pembayaran Down Payment (DP) terhadap lahan yang disepakati;

- 4 Bahwa benar jumlah keseluruhan uang yang diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat I adalah sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dengan perincian uang milik Penggugat I sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah), uang milik Penggugat II (Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah) dan uang milik Turut Tergugat I sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah), dengan demikian jumlah uang Para Penggugat (Penggugat-I dan II) adalah sejumlah Rp. 1.458.289.768,- (satu milyar empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) dan uang milik Turut Tergugat- I sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah), dengan demikian permintaan Para Penggugat agar uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dinyatakan sebagai milik Para Penggugat adalah tidak berdasar hukum karenanya haruslah ditolak ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Bahwa Tergugat tidak pernah menyembunyikan permasalahan yang ada di atas tanah yang dibeli bersama tersebut karena semua pihak termasuk Para Penggugat dan Turut Tergugat-I telah mengetahui apabila tanah yang dibeli tersebut bermasalah secara hukum dan Tergugatlah yang ditunjuk menangani permasalahan tersebut termasuk membiayai penanganan dan pengurusan tanah tersebut, dimana penangananan permasalahan yang ada Tergugat langsung menginformasikannya kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat-I. Akan tetapi, karena permasalahan yang ada tidak juga selesai, dengan iktidak baik untuk mencegah kerugian Para Penggugat dan Turut Tergugat-I, Tergugatlah yang berinisiatif untuk mengembalikan kerugian Para Penggugat dan Turut Tergugat-I selanjutnya diadakan pertemuan.

Setelah beberapa kali pertemuan antara Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat-I tercapai kesepakatan tentang pengembalian uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat-I dengan cara kompensasi dengan sebidang tanah seluas 3.000 M2 terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten lombok Tengah, pecahan dari tanah seluas 8.950 M2 sebagaimana tertuang dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011;

6 Bahwa persoalan hukum sebenarnya tidak perlu timbul apalagi sampai saling gugat seperti saat ini apabila Para Penggugat dengan kepala dingin menyelesaikan permasalahan dimaksud, Tergugat sangat berkeberatan di katakan telah Wanprestasi apalagi sampai harta yang lain milik istri Tergugat (Turut Tergugat-II) yang tidak tahu apa-apa dimintakan untuk diletakkan sita jaminan di atasnya tanpa alasan hukum yang jelas, Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 yakni telah menyerahkan kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat-t Serttfikat Hak Mitik No. 1182, SU No. 762/ Kuta/2012, seluas 3.000 M2 atas nama Turut Tergugat- II ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Bahwa terhadap bagian tanah untuk Turut Tergugat-I tidak diserahkan, karena permasalahan uang milik Turut Tergugat-I telah selesai dan tidak ada persoalan apapun lagi antara Tergugat dengan Turut Tergugat I karena telah membuat perdamaian dan kesepakatan bahwa uang Turut Tergugat I sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah) akan dikembalikan seluruhnya langsung kepada Turut Tergugat-I dan bukan dalam bentuk tanah

Bahwa kesepakatan antara Tergugat dengan Turut Tergugat-I telah dilaksanakan sepenuhnya dan uang milik Tergugat- I telah dikembalikan seluruhnya oleh Tergugat pada tanggal 25 Novemver 2013 (akan kami ajukan dalam pembuktian), oleh karena itu tuntutan pengembalian uang kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.202.434.654,- yang merupakan jumlah keseluruhan uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat- 1 menjadi tidak beralasan hukum karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Dengan demikian dalil Para Penggugat yang "mendalilkan" bahwa penyerahan tanah setuas 2.100 M2 kepada Para Penggugat adatah kurang dari kompensasi yang disepakati adalah tidak benar, karena memang hak Para Penggugat hanya seluas 2.000 M2 sesuai dengan prosentasi jumlah uang milik Para Penggugat, karena tanah bagian Turut Tergugat telah dikembalikan dalam bentuk uang sebagaimana uraian diatas, sehingga sebenarnya tidak ada kerugian yang dialami oleh Para Penggugat bahkan terdapat kelebihan luas yang diberikan oleh Tergugat yakni seluas 100 M2 ;

8 Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Para Penggugat posita angka 12 adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum, bahwa sebagaimana telah Tergugat jelaskan di atas Tergugat telah melaksanakan isi kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 sesuai prosentasi masing-masing jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat-II ingin juga menyampaikan bahwa pembayaran ganti rugi (schade vergoeding) tersebut tidak timbul seketika terjadi kelalaian, melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (ingebrekestelling) oleh badan yang berwenang (Kepaniteraan Pengadilan Negeri) dan tetap tidak melaksanakan prestasinya, hal inidiatur dalam Pasal1243 KHperdata;

Bahwa bentuk pernyataan lalai tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan :

- a Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu suatu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh juru sita dan diberikan kepada yang bersangkutan ;
- b Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau aanmaning yang biasa disebut somasi ;

Hal ini juga sejalan dengan doktrin ilmu hukum sebagaimana disampaikan oleh Setiawan: "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", 1977, hal. 13, 15., Yahya Harahap: "*Segi Hukum Perjanjian*" 1986, II, Alumni, Bandung;

- 9 Bahwa terhadap tuntutan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat pada posita gugatan angka 13 akan Tergugat dan Turut Tergugat-II tanggapi sebagai berikut :

Bahwa tuntutan sita jarninan (Conservatoir beslag) terhadap harta pribadi milik Turut Tergugat- II yang dimohonkan oleh Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum, sita jaminan (Conservatoir beslag) hanya dapat dilakukan apabila ada persangkaan yang alasan, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat- II sebelum putusan dijatuhkan atau sebelumn putusan dilaksanakan berusaha untuk menghilangkan atau rnembawa barang bergerak atau barang tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari penagihan hutang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 ayat (1) RBg)" Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat dan Turut Tergugat- II akan mengasingkan barang-barangnya penyitaan tidak dapat dilakukan (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 5 April 1972 Nomor 1121 K/Sip/1971).

Bahwa dalam perkara ini Tergugat bahkan sudah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, seluas 3.000 M2 atas nama Turut Tergugat- II yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Barat kepada Para Penggugat yang saat ini Sertipikat tersebut berada dibawah penguasaan Para Penggugat;

Bahwa nilai Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, seluas 3.000 M2 atas nama Turut Tergugat- II yang telah diserahkan tersebut bernilai lebih apabila dibandingkan dengan uang milik Para Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat dengan demikian tidak beralasan hukum apabila tuntutan sita jaminan (Conservatoir beslag) yang dimohonkan Para Penggugat dikabulkan ;

10 Bahwa demikian pula terhadap tuntutan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh Para Penggugat pada posita gugatan angka 15 adalah tidak beralasan hukum oleh karena eksekusi riil terhadap tanah yang bahkan sertipikatnya telah diserahkan dan ada pada penguasaan Para Penggugat adalah dapat dilaksanakan, disamping itu tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah berupa pembayaran sejumlah uang karenanya tuntutan dwangsom tersebut haruslah dinyatakan ditolak. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 Terbit: 1977- 1, Hal. 186-192 yang pada pokoknya menentukan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti"*

Sejalan pula dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972 Terbit: 1974 Hal. 226-249 yang menentukan :

*"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang" ;*

11 Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat-II keberatan terhadap tuntutan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang dimohonkan oleh Para Penggugat karena apabila putusan serta merta dijatuhkan akan sangat merugikan Tergugat dan Turut Tergugat-II ;

Bahwa terhadap putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) pada dasarnya tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Pasal 191 ayat III Reglement Voor de Buitengewesten (RBG), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering (Rv), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Bahwa, doktrin para sarjana sebagaimana disampaikan deh M. Yahya Harahap dalam bukunya "Huktm Acara Perdata" disebutkan bahwa menurut Subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta, red), telah mendatangkan banyak kesulitan dan rmemusingkan para hakim. Satu segi undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti situ meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Demikian menurut Subekti sebagaimana kami sarikan dari buku "Huktm Acara Perdata" (hal 898) ;

Bahwa, dalam artikel "Seputar Gagasan Menghapus Putusan Serta Merta", ditulis antara lain bahwa Andi Samsan Ngaro yang pada saat itu adalah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pernah menanggapi pendapat Bagir Manan, Ketua Mahkamah Agung pada saat itu, yang meminta para hakim untuk tidak gegabah membuat putusan serta merta karena putusan serta merta lebih banyak membawa masalah daripada manfaat. Menurut Andi Samsan Ngaro pernyataan Bagir Manan tersebut dilatar belakangi oleh banyaknya putusan serta merta yang tidak bisa dilaksanakan, karena jaminan yang diberikan oleh Pemohon eksekusi nilainya tidak setara/sesuai dengan nilai obyek eksekusi.

Bahwa dalam perkara ini Para Penggugat selaku pemohon putusan serta merta tidak ada menyertakan jaminan dalam bentuk apapun karenanya beralasan hukum untuk ditolak;

### III GUGATAN BALIK (REKONPENSI).

Bahwa sebelum menguraikan dasar dan alasan Gugatan Balik (Rekonvensi) terlebih dahulu kami sampaikan bahwa Tergugat Kompensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi-I, Turut Tergugat- II disebut sebagai Penggugat Rekonvensi- II dan secara bersama-sama disebut sebagai: ----- **Para**

**Penggugat Rekonvensi** -----

Penggugat Kompensi- I selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi-I, Penggugat Kompensi- II selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi-II dan secara bersama-sama disebut sebagai: **Para Tergugat Rekonvensi** – dan Turut Tergugat Kompensi-I selanjutnya disebut sebagai: --- **Turut Tergugat**

**Rekonvensi**:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Adapun dasar dan alasan diajukannya Gugatan Balik (Rekonpensfl ini adalah

sebagai berikut :

- 1 Bahwa apa yang telah di urai dalam eksepsi dan jawaban pada pokok perkara (kompensi) di atas, merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil gugatan rekonpensasi ;
- 2 Bahwa Penggugat Rekonpensasi- 1 sebagai subyek hukum yang taat hukum dan tidak ingin merugikan orang lain, ketika telah bersepakat dengan Para Tergugat Rekonpensasi dan Turut Tergugat Rekonpensasi untuk membeli bersama tanah di Are Guling dan Gili Nusa, Desa Prabu, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dan ketika tanah yang dibeli tersebut tidak dapat diselesaikan permasalahannya maka, Penggugat Rekonpensasi-1 sebagai orang yang ditunjuk untuk mencari tanah tersebut siap bertanggung jawab ;

Bahwa, sebagai wujud kesiapan dari Penggugat Rekonpensasi-1 untuk bertanggung jawab, Penggugat Rekonpensasi-1 bersedia membuat Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 Mei 2011 yang pada pokoknya disepakati pengembalian uang milik Para Tergugat Rekonpensasi dan Turut Tergugat Rekonpensasi adalah dalam bentuk kompensasi berupa tanah seluas 3.000 M2 sesuai dengan SHM No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012;

- 3 Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 Mei 2011 tersebut Penggugat Rekonpensasi-1 telah melaksanakan kewajibannya berupa menyerahkan tanah termasuk Sertipikat Hak Milik No.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1182, SU No. 762/Kuta/2012 yang sampai dengan saat ini Sertipikat tersebut masih berada dalam penguasaan Para Tergugat Rekonpensi. Sedangkan antara Penggugat Rekonpensi-I dengan Turut Tergugat I Rekonpensi telah membuat kesepakatan lanjutan yang pada pokoknya disepakati bagian kompensasi tanah untuk Turut Tergugat Rekonpensi dikembalikan dengan pengembalian uang sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah) yang telah dilaksanakan/dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi- I pada tanggal 25 November 2013 (akan kami ajukan dalam pembuktian);

- 4 Bahwa Penggugat Rekonpensi-I, Para Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi berstatus sebagai Warga Negara Asing, yang oleh undang-undang positif di Indonesia (No.5/1960 "UUPA") tidak diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah Indonesia, hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 26 (ayat 2) Undang-undang Pokok Agraria menyatakan:

*"Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, adalah batal karena hukum" ;*

- 5 Bahwa dari ketentuan Pasal 26 (ayat 2) Undang-undang Pokok Agraria tersebut apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang menentukan syarat sah perjanjian, yang salah satu syaratnya adalah: "tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku" ;

Maka Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi-I dengan Para Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi telah melanggar Pasal 26 (ayat 2) Undang-undang Pokok Agraria, dengan demikian Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sehingga berakibat "**batal demi hukum**", untuk itu beralasan hukum apabila Surat Pernyataan Bersama tanggal 12 Mei 2011 dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat dan beban pembuktian apapun baik kepada Para Penggugat Rekonpensimaupun terhadap pihak ketiga lainnya ;

- 6 Bahwa, dengan adanya larangan terhadap orang asing untuk memiliki tanah hak milik di Indonesia. Maka, bentuk penyelesaian terbaik terhadap permasalahan antara Para Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi adalah pengembalian dalam bentuk uang sesuai dengan jumlah uang Para Tergugat Rekonpensi yang secara nyata diserahkan kepada Para Penggugat Rekonpensi, yakni uang milik Tergugat Rekonpensi- I sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus delapan empat rupiah) dan uang milik Tergugat Rekonpensi-II sejumlah Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah) sehingga beralasan hukum apabila Para Penggugat Rekonpensi dihukum untuk

membayar/mengembalikan uang milik Para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas dan;

Menghukum Para Tergugat Rekonpensi menerima pembayaran uang dari Para Penggugat Rekonpensi tersebut. Menyatakan tanah seluas 3. 000 M2 Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012 adalah hak milik Para Penggugat Rekonpensi dan;

Menghukum Para Tergugat Rekonpensi menyerahkan seketika dan sekaligus tanah setuas 3.000 M2 beserta Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/ Kuta/2012 pada saat eksekusi pembayaran uang dilaksanakan oleh Para Penggugat Rekonpensi bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;

Berdasarkan apa yang terurai dalam eksepsi, Jawaban dalam pokok perkara lkonpensil dangugatan balik (rekonpensil di atas Tergugat dan Turut Tergugat-II mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi:**

- 1 Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat-II;
- 2 Menyatakan hukum, gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena kabur (Obscuur Libble); atau
- 3 Menyatakan hukum, gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena Para Penggugat tidak memiliki legal standing mengajukan gugatan ; atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menyatakan hukum, gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena keliru pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat-II ;
- 5 Menyatakan hukum, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on van kelijke verkloord);

## Dalam Pokok Perkara (Konpens):

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

## Dalam Rekonpens:

- 1 Mengabulkangugatan Para Penggugat Rekonpens seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum, batal demi hukum Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011;
- 3 Menyatakan hukum, Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 tidak memiliki kekuatan mengikat dan beban pembuktian apapun terhadap Para Penggugat Rekonpens dan/atau pihak ketiga lainnya;
- 4 Menetapkan hukum, besarnya uang milik Tergugat Rekonpens- I sebesar Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah) dan uang milik Tergugat Rekonpens- II sebesar Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah);
- 5 Menghukum Para Penggugat Rekonpens membayar/ mengembalikan uang milik Tergugat Rekonpens-I sebesar Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah) dan uang milik Tergugat Rekonpens- II sebesar Rp.734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan empat rupiah);
- 6 Menghukum Para Tergugat Rekonpens menerima pembayaran/ pengembalian uang dari Para Penggugat Rekonpens ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Menyatakan hukum, tanah seluas 3.000 M2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012 adalah hak milik Para Penggugat Rekonpensi;

8 Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan kepada Para Penggugat Rekonpensi seketika dan sekaligus tanah beserta Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No.762/Kuta/2012, luas 3.000 M2 pada saat eksekusi pembayaran/pengembalian uang dilaksanakan oleh Para Penggugat Rekonpensi, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian RI;

dan/atau

9 Mohon putusan lain yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku;

## **Dalam Eksepsi. Pokok Perkara (Konpensi) dan Rekonpensi :**

- Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi;

dan juga Kuasa Turut Tergugat 1 telah mengajukan Jawaban tertanggal 5 Februari 2014, sebagai berikut :

### **I DALAM EKSEPSI**

#### **Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing Mengajukan Gugatan.**

Bahwa Para Penggugat telah secara tegas mengakui dalam posita gugatan angka 3, 7 dan 12 menyebutkan bahwa jumlah "uang yang telah diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat- 1 kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 2.202.434.654,-" yang merupakan jumlah keseluruhan uang Para Penggugat dan Turut Tergugat- 1 apabila dalil gugatan ini dikaitkan dengan Petitum gugatan angka 4 dan 5 dimana Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang pada pokoknya agar : *Menyatakan hukum, keseluruhan pengembalian uang*

#### 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

sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- tersebut dikembalikan kepada Para

Penggugat secara tunai dan seketika" ;

Bahwa kalimat pada petitum yang meminta pengembalian seluruh uang tersebut kepada Para Penggugat jelas menunjukkan bahwa Para Penggugat juga bertindak untuk dan atas nama Turut Tergugat- 1, padahal Turut Tergugat- 1 tidak pernah meminta bantuan hukum dan Jatau menyerahkan kuasa kepada Para Penggugat guna mewakili Turut Tergugat- 1 dalam perkara ini karena Turut Tergugat-1 telah menyerahkan kuasa kepada kami ILHAM, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum;

Bahwa tindakan Para Penggugat yang bertindak mewakili Turut Tergugat-1 dalam menuntut pengembalian uang milik Turut Tergugat- 1 tanpa adanya penyerahan kuasa khusus dari Turut Tergugat-1 adalah tidak berdasar hukum atau dengan kata lain "tidak memiliki legalitas" karenanya beralasan hukum apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)

## II Dalam Pokok Perkara.

- 1 Bahwa Turut Tergugat-1 menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap dalil gugatan yang secara tegas diakui kebenarannya ;
- 2 Bahwa terhadap posita gugatan angka 1 s/d 5 akan Turut Tergugat-1 tanggapi sebagai berikut:

Bahwa posita gugatan angka 1 benar, untuk posita gugatan angka 2 s/d 5 kurang tepat karena antara Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat-1 sebenarnya bersepakat untuk bekerjasama melakukan investasi pembelian tanah di Indonesia, termasuk terhadap lahan/tanah objek sengketa yang terletak di Are Guling dan Di Gili Nusa, Desa Prabu, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dimana kerjasamanya berbentuk penggabungan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

modal untuk pembelian kedua bidang tanah tersebut, uang Turut Tergugat 1 adalah sejumlah ± Rp 734.144.884 (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dan sejumlah ± Rp.1.468.289.770,- (satu milyar empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh rupiah))' dikeluarkan oleh Para Penggugat sehingga jumlah keseluruhannya uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar + Rp. 2.202.434.654,- (kurang lebih dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah), sedangkan Tergugat disepakati mengeluarkan uang yang akan dipergunakan untuk mengurus tanah objek sengketa oleh karena tanah objek sengketa yang dibeli tersebut adalah tanah bermasalah dan atas permasalahan yang ada Tergugat tidak pernah menyembunyikannya, Tergugat sejak awal sudah menceritakan tentang adanya permasalahan di atas tanah yang akan dibeli dengan demikian Petitem gugatan angka 4 dan 5 yang meminta "**menyatakan sah pengembalian uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- dan Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- tersebut secara tunai dan seketika**" adalah tidak berdasar hukum karenanya harus ditolak;

- 3 Bahwa benar posita gugatan angka 6 sid 9, sedangkan untuk posita gugatan angka 10 sid 12 kurang tepat, oleh karena sertifikat hak milik atas tanah kompensasi tersebut telah diterima oleh Para Penggugat dan hingga sekarang ini masih berada dalam penguasaan Para Penggugat sedangkan permasalahan antara Tergugat dengan Turut Tergugat 1 telah selesai dan tidak ada permasalahan hukum apapun lagi karena antara Tergugat dan Turut Tergugat-1 telah melakukan perdamaian dimana uang Turut Tergugat-1 sejumlah ± 734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah)

telah dikembalikan seluruhnya oleh Tergugat;

Bahwa benar dalam Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 12 Mei 2011

disepakati kompensasi tanah disepakati sejumlah  $\pm$  30 are untuk Turut

Tergugat-1 dan Para Penggugat yang apabila tanah tersebut dibagi 3 (tiga)

maka masing-masing pihak yakni Turut Tergugat-1 berhak menerima

memiliki bagian seluas 10 are dan Penggugat 1 berhak memiliki bagian

seluas 10 are dan Penggugat 2 berhak memiliki bagian seluas 10 are,

dengan adanya perdamaian antara-Turut Tergugat-1 dan Tergugat dimana

Tergugat telah mengembalikan seluruh uang milik Turut Tergugat-1, maka

hak Turut Tergugat 1 atas kompensasi tanah dengan sendirinya menjadi

hapus sehingga beralasan hukum apabila Tergugat menyerahkan tanah seluas

2.100 M2 kepada Para Penggugat;

4 Bahwa terhadap posita gugatan yang lain yakni posita gugatan angka 13 s/d

16 tidak perlu Turut Tergugat-1 tanggap dan Turut Tergugat-1 serahkan

kepada Majelis Hakim untuk menilai da'lii gugatan tersebut, akan tetapi perlu

Turut Tergugat-1 sampaikan bahwa objek tanah seluas 2.100 M2 yang telah

diserahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat apabila dinilai dengan uang

rupiah, nilainya melebihi uang milik Para Penggugat dan perlu juga Turut

Tergugat-1 tegaskan bahwa Turut Tergugat-1 tidak pernah menyerahkan

kuasa kepada Para Penggugat untuk mewakili Turut Tergugat-1 meminta

pengembalian uang milik Turut Tergugat- 1;

Berdasarkan apa yang terurai dalam eksepsi dan Jawaban di atas Turut Tergugat-

1 mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini,

menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi:**

- 1 Mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat-I ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan hukum, gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena Para Penggugat tidak memiliki legal standing mengajukan gugatan untuk dan atas nama Turut Tergugat-1 ;
- 3 Menyatakan hukum, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on van kelijke verklaard) ;

## Dalam Pokok Perkara (Konpensasi) :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

dan/atau

- Mohon putusan lain yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

## Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara:

- Membebaskan biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, selanjutnya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 26 Februari, sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa Penggugat menolak keseluruhan dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya, kecuali hal-hal yang telah diakui kebenarannya dan telah sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya ;
- 2 Bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II pada point ke-1 dan ke-2 angka 1 akan Penggugat tanggapi sebagai berikut :
  - Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak mengalami kekaburan di dalamnya, terutama terkait dengan jumlah uang pokok yang dituntut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pengembaliannya oleh Para Penggugat kepada Tergugat yaitu sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah), dan jumlah tersebut telah sinkron dengan jumlah nominal baik yang tercantum dalam Posita Gugatan ataupun dalam Petitum Gugatan ;

- Bahwa adapun bila ada pencantuman Turut Tergugat I didalam posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan "Penyerahan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat I kepada Tergugat, hal tersebut hanyalah bersifat formalitas semata, karena Turut Tergugat I diajak dan diberikan kesempatan oleh Penggugat II (Bassam Taweel) untuk belajar berbisnis, karena Turut Tergugat I adalah merupakan keluarga dan Penggugat II (Bassam Taweel) ;
- Bahwa untuk sama-sama dipahami, mengapa dalam Petitum gugatan, dimohonkan pengembalian uang pokok sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) beserta tuntutan ganti rugi hanya kepada Para.Penggugat,. karena faktanya yang secara hak dan secara hukum memiliki keseluruhan jumlah uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah Para Penggugat, yaitu Varone Franco dan Bassam Taweel (hal tersebut akan dibuktikan pada tahap pembuktian). Sedangkan keberadaan Turut Tergugat I (Paul Victor Shehade) dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tertanggal 12 Mei 2011 tersebut hanyalah sebagai wujud penghargaan/kepedulian yang diberikan oleh Penggugat II (Bassam Taweel), yang merupakan keluarganya, yang mana Turut Tergugat I diajak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk belajar berbisnis oleh Penggugat II guna untuk meningkatkan taraf kehidupannya, yang sebelumnya memprihatinkan. Selain dari itu, dengan melihat keadaan Turut Tergugat I yang memprihatinkan di Libanon, Penggugat II (Bassam Tawee) juga telah membawa Turut Tergugat I ke Australia untuk mengajarnya berbisnis dan berkarya guna meningkatkan taraf hidupnya ;

- Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas,vmaka pengembalian uang sebesar Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah) oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I dan/ atau dengan telah diterimanya uang sebesar Rp. 734.144.884,- tersebut oleh Turut Tergugat I (Sebagaimana yang telah diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II sendiri dalam Jawaban Pokok Perkaranya halaman ke- 3), adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum. Karena secara hukum yang memiliki seluruh uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) tersebut adalah Para Penggugat. Oleh karenanya sangatlah wajar serta berdasarkan hukum bila pada pada Peritum gugatan Penggugat memohon kepada *Judex Facti* agar uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) beserta seluruh kerugian yang dialami dikembalikan pada Para Penggugat, karena Para Penggugat-lah yang memiliki uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) tersebut;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangatlah salah dan keliru bila Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan terkait



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan pengembalian keseluruhan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) tersebut, melainkan Turut Tergugat I-lah yang sama sekali tidak memiliki Legal Standing dalam menerima pengembalian uang sejumlah Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dari Tergugat. Terhadap hal tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang akan Peggugat proses dengan langkah hukum (Legal Action) yang berbeda ;

- Bahwa kemudian hal yang sangat perlu untuk diketahui adalah, dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 sama sekali tidak ada menyebutkan bahwa uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) tersebut dibagi menjadi tiga, yaitu masing-masing sejumlah Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah) untuk Peggugat I (Varone Franco), Peggugat II (Bassam Taweel) dan Turut Tergugat I (Paul Victor Shehade). Hal ini terjadi karena Para Peggugat telah menyadari dan mengantisipasi bila terjadi sesuatu dikemudian hari, maka keseluruhan uang yang telah dikeluarkan untuk pembelian tanah dimaksud kepada Tergugat harus dikembalikan kepada pemiliknya, yaitu Para Peggugat ;  
Bahwa adapun sumber adanya nominal pembagian uang sejumlah Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah) tersebut adalah berdasar asumsi perumpamaan (permisalan) dan Tergugat, seperti yang telah disampaikan secara terang dan jelas oleh Tergugat pada eksepsinya halaman ke-3, paragraph ke-1, yang pada Pokoknya menyatakan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Apabila Para Penggugat merinci kerugian yang nyata dialaminya, MISALNYA merinci dengan menyatakan jumlah uang milik Penggugat-I sebesar Rp. 734.144.884, jumlah uang milik Penggugat II sebesar Rp.734.144.884, dan uang milik Turut Tergugat I sebesar Rp. 734.144.884, maka gugatan akan menjadi terang dan jelas ..... dst."

3 Bahwa terhadap dalit eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tt pada point ke-2 angka 2 dan angka 3, akan Penggugat tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa mencermati suatu "Perjanjian Kontrak" tidaklah hanya dengan menganalisa secara parsial (setengah-setengah), akan tetapi haruslah mencermati secara komperhensif (menyeluruh), dengan menganalisa apa yang menjadi "Tujuan" diadakanya "Perjanjian/ Kontrak" tersebut, termasuk dalam hal ini adalah "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011. Dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tersebut mengandung substansi pengembalian hak keperdataan Penggugat atas uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dari Tergugat, yang dikompensasi dengan Tanah seluas 3000 M2. Sehingga dalam obyek tanah dimaksud terdapat hak keperdataan Penggugat yang harus dipertahankan secara hukum dan tidak boleh dihilangkan begitu saja dengan alasan karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) ;

Bahwa selain dari pada uraian di atas, perlu dicermati pula "Causa" atau musabab yang melatar belakangi terjadinya suatu kesepakatan perjanjianl kontrak, sehingga atas dasar hal tersebut-Iah dapat terlihat apakah suatu kontrakl perjanjianl kesepakatan harus tetap dipertahankan guna menjamin hak-hak keperdataan pihak pihak terkait, agar tidak dirugikan secara hukum. Terkait denqan hal tersebut, maka dapat terlihat secara terang dan jelas bila "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 dibuat dengan tujuan untuk mempertahankan hak keperdataan Para Penggugat, atas tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena itu, maka secara hukum maksud diadakannya "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 tersebut adalah semata-mata untuk mempertahankan hak keperdataan Para Penggugat. Sehingga "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 tersebut haruslah dipertahankan secara hukum sebagai dasar untuk mempertahankan hak keperdataan Penggugat, oleh karenanya penerapan Pasal 26 ayat (2) UUPA sangatlah tidak tepat dalam hubungan hukum yang terjadi dalam perkara a quo;

- Bahwa selanjutnya terkait dengan turut dilibatkannya Naniwati (Turut Tergugat II) dalam perkara a quo adalah semata-mata karena Turut Tergugat II memiliki hubungan hukum terkait dengan hak keperdataan Penggugat berupa uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) yang harus diberikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, yang dikompensasikannya dengan Tanah milik Tergugat yang diatas namakan kepada istrinya, yaitu Turut Tergugat II (Naniwati). Adapun hal tersebut tatah tertuang dalam substansi "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 dimaksud. Kemudian selain dan itu keterlibatan Turut Tergugat II dalam perkara a quo adalah karena keseluruhan asset milik Tergugat berupa beberapa bidang tanah yang telah Penggugat sebutkan dalam surat Gugatan, adalah merupakan obyek "*Sita Jaminan/ Conservatoir Beslaag*" guna pemenuhan tuntutan pengembalian uang sejumlah Rp.2.202.434.654,- dan/ atau ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Posita dan Petitum gugatan Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa keseluruhan dalil-dalil tanggapan atas eksepsi sebagaimana telah Peggugat uraikan di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Replik dalam pokok perkara ini ;
- 2 Bahwa pada prinsipnya uraian Jawaban dalam Pokok Perkara yang dikemukakan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah seputar: "Telah berdamanya Turut Tergugat I dengan Tergugat, dengan telah diberikannya uang sejumlah Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah), maka yang seharusnya dikembalikan kepada Para Peggugat adalah sejumlah Rp.1.468.289.768 (Satu milyar empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus delapan puluh Sembilan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah), yang mana jumlah nominal tersebut dianggap senilai dengan tanah seluas 2100 M2."

Bahwa terhadap substansi dalil Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II "sebagaimana dimaksud di atas, akan Para Peggugat tanggap sebagai berikut :

- Bahwa sekali lagi Para Peggugat menegaskan, keseluruhan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) tersebut adalah milik Para Peggugat pribadi, dan sama sekali tidak ada uang milik Turut Tergugat I di dalamnya (selebihnya akan Para Peggugat buktikan pada tahap Pembuktian) ;
- Bahwa dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 dimaksud, sama sekali tidak mengandung substansi, yang menyebutkan bahwa dalam nominal uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- tersebut disebutkan mengenai fakta jumlah uang milik Peggugat I sebesar Rp. 734.144.884, jumlah uang milik Peggugat II sebesar Rp.734.144,884, dan uang milik Turut Tergugat II sebesar Rp. 734.144.884, selain itu dalam "Surat Kesepakatan Bersama"



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Mei 2011 tersebut sama sekali tidak ada disepakati mengenai tanah seluas 3000 M2 tersebut adalah dibagi 3 (tiga) antara Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I. Adapun segala pembagian tersebut adalah semata-mata asumsi dari Tergugat dan Turut Tergugat II yang telah berkolaborasi (bekerjasama) dengan Turut Tergugat I;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka perdamaian (yang didalilkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I) dengan diberikannya uang sejumlah Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah) oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, dengan dalil merupakan wujud pengembalian bagian dan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum, sehingga atas hal tersebut maka "Perdamaian" yang dimaksud antara Tergugat dengan Turut Tergugat I adalah bertentangan dengan hukum, dan oleh karenanya mengandung konsekwensi "Batal Demi Hukum" ;
- 3 Bahwa adapun selebihnya terkait dengan Replik dalam pokok perkara ini, Para Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatan, dan akan Para Penggugat buktikan pacta tahap pembuktian.

### JAWABAN DALAM REKONPENSI

- 1 Bahwa keseluruhan uraian tanggapan atas eksepsi dan uraian atas replik dalam pokok perkara tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam rekonvensi ini ;
- 2 Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat Rekonvensi pada point ke-2, yang pada pokoknya menyatakan blia antara Para Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi I telah sepakat bersama-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sama membeli tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa, Desa Prabu, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah. Melainkan yang sebenarnya adalah Penggugat Rekonvensi- I sendiri yang telah menawarkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membeli dua bidang tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa tersebut, dengan mengatakan tanah tersebut adalah miliknya, bebas dari sengketa, memiliki daya jual yang tinggi dan bisa disertipikalkan menjadi hak milik. Atas dasar itulah Para Tergugat Rekonvensi tertarik untuk membeli tanah tersebut dengan mengeluarkan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Oua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ralus lima puluh empat rupiah).tersebut. Akan tetapi setelah Para Tergugat Rekonvensi menyerahkan. uang tersebut barulah ditemukan fakta bahwa tanah yang berlokasi di Are Guling sedang dalam keadaan sengketa dan tanah yang di gili nusa adalah merupakan tanah HPL milik Pemerintah, yang kesemuanya bukanlah merupakan milik Penggugat Rekonvensi-I dan kedua bidang tanah tersebut tidak dapat disertipikatkan menjadi hak milik ;

Bahwa atas hal tersebut di atas, kemudian Para Tergugat Rekonvensi mendesak dan menuntut agar Penggugat Rekonvensi-I bertanggung jawab dan mengembalikan uang milik Para Tergugat Rekonvensi tersebut. Atas dasar desakan itulah kemudian Penggugat Rekonvensi-I bersedia untuk membuat "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 tersebut. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Penggugat Rekonvensi- I tersebut, Para Tergugat Rekonvensi telah melaporkan Penggugat Rekonvensi I di Polda dengan laporan dugaan tindak, pidana Penipuan Berlanjut dan/atau Pengetapan, hal ini sesuai dengan Laporan Kepolisian No. Pol: LP/100/V/2013/NTB/SPKT tanggal 4 Mei 2013. Berdasarkan hal tersebut, setelah Para Tergugat Rekonvensi melapor kepada polisi dan melakukan gugatan perdata, barulah Penggugat Rekonvensi I menyusun siasat dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengembalikan secara melawan hak dan melawan hukum uang sejumlah Rp. 734.144.884,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah), yang notabeneanya adalah merupakan uang milik Para Tergugat Rekonvensi ;

3 Bahwa kemudian terkait dengan "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 akan Para Tergugat Rekonvensi tanggap sebagai berikut :

- Bahwa mencermati suatu "Peranjian/Kontrak" tidaklah hanya dengan menganalisa secara parsial (setengah-setengah), akan tetapi haruslah mencermati secara komperhensif (menyeluruh), dengan menganalisa apa yang menjadi "Tujuan" diadakanya "Peranjian/ Kontrak" tersebut, termasuk dalam hal ini adalah "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011. Dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tersebut mengandung substansi pengembalian hak keperdataan Penggugat atas uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dari Tergugat, yang dikompensasi dengan Tanah seluas 3000 M2. Sehingga dalam obyek tanah dimaksud terdapat hak keperdataan Penggugat yang harus dipertahankan secara hukum dan tidak boleh dihilangkan begitu saja dengan alasan karena Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) ;
- Bahwa mencermati suatu "Peranjian/ Kontrak" tidaklah hanya dengan menganalisa secara parsial (setengah-setengah), akan tetapi haruslah mencermati secara komperhensif (menyeluruh), dengan menganalisa apa yang menjadi "Tujuan" diadakanya "Peranjian/Kontrak" tersebut, termasuk dalam hal ini adalah "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011. Dalam "Surat Kesepakatan Bersama" tersebut mengandung substansi pengembalian hak keperdataan Para Tergugat Rekonvensi atas uang selurnlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dari Penggugat Rekonvensi I, yang dikompensasi dengan Tanah seluas 3000 M2. Sehingga dalam obyek tanah dimaksud terdapat hak keperdataan Para Tergugat Rekonvensi yang harus dipertahankan secara hukum dan tidak boleh dihilangkan begitu saja dengan alasan karena Para Tergugat Rekonvensi adalah Warga Negara Asing (WNA) ;

- Bahwa perlu dicermati pula "Causa" atau musabab yang melatar belakangi terjadinya suatu kesepakatan/ perjanjian/kontrak, sehingga atas dasar hal tersebut-lah dapat terlihat apakah suatu kontrakl perjanjian/kesepakatan harus tetap dipertahankan guna menjamin hak-hak keperdataan pihak-pihak terkait, agar tidak dirugikan secara hukum. Terkait dengan hal tersebut, maka dapat terlihat secara terang dan jelas bila "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 dibuat dengan tujuan untuk mempertahankan hak keperdataan Para Penggugat, alas tindakan dan Penggugat Rekonvensi I. Oleh karena itu, maka secara hukum maksud diadakannya "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 tersebut adalah semata-mata untuk mempertahankan hak keperdataan ParaTergugat Rekonvensi. Sehingga "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 tersebut haruslah dipertahankan secara hukum sebagai dasar untuk mempertahankan hak keperdataanPara Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya penerapan Pasal 26 ayat (2) UUPA sangatlah tidak tepat dalam hubungan hukum yang terjadi dalam perkara a quo;
- 4 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, kemudian terkait dengan keinginan Para Penggugat Rekonvensi untuk mengambil kembali tanah seluas 3000 M2, dengan sertipikat hak milik No.1182, yang hingga saat ini masih atas nama Naniwati (Penggugat Rekonvensi II), adalah sangat tidak masuk akal, karena hanya sertipikat tersebut-lah satu-satunya pegangan Para Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi untuk mempertahankan hak keperdataannya yang telah diambil secara melawan hak dan melawan hukum oleh Penggugat Rekonvensi I, yang mana walaupun Sertipikat tersebut berada pada Para Tergugat Rekonvensi, akan tetap Para Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak bisa berbuat apa-apa karena Sertipikat tersebut masih atas nama Naniwati (Penggugat Rekonvensi II) / Istri Penggugat Rekonvensi I dan fisik obyek tanah tersebut hingga saat ini dikuasi oleh Para Penggugat Rekonvensi ;

5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka bukanlah perbuatan yang dibenarkan secara hukum bila Para Penggugat Rekonvensi memaksa Para Tergugat Rekonvensi untuk menerima uang sejumlah masing-masing Rp. 734.14.4.88.4,- (Tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dan kemudian menyerahkan tanah seluas 3000 M2, dengan sertipikat hak milik No. 1182 tersebut, padahal uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (Dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) keseluruhannya milik Para Tergugat Rekonvensi ;

6 Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas, maka secara terang dan jelas Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi adalah tanpa berlandaskan dasar hukum (Rechtelijkegrond) dan tanpa berdasarkan dasar peristiwa (Feitelijkegrond), sehingga layak dan patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Untuk Seluruhnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya

Dalam Rekonvensi :

- Menolak Gugatan Rekonvensi Para 'Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

Dan selanjutnya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 serta Kuasa Turut Tergugat 1 tidak mengajukan Duplik dan menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, selanjutnya pada persidangan diajukan bukti tulis dari Kuasa Para Penggugat, yaitu :

- Foto copy Surat Kesepakatan Bersama, tertanggal 12 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda **P-1** ;
- Foto copy SHM No. 1182 an. Naniwati atas bidang tanah tercatat seluas 3.000 M2 (Desa Kuta, Lombok Tengah), kemudian diberi tanda **P-2** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 010/GL-ERE/V/09 tertanggal 25 Mei 2009, sebesar Rp. 201.108.810, selanjutnya diberi tanda **P-3** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-3 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, kemudian diberi tanda **P-4** ;
- Fotocopy bukti penerimaan uang(dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 2 (Bassam Tawel), No. 011/GL-ERE/VI/09, tertanggal 3 Juni 2009, sebesar Rp. 165.853.399 selanjutnya diberi tanda **P-5** ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Fotocopy terjemahan bukti P-5 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-6** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 014/GL-ERE/VIII/09 tertanggal 26 Agustus 2009, sebesar Rp. 103.184.208, kemudian diberi tanda **P-7** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-7 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-8** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 015/GL-ERE/IX/09 tertanggal 10 September 2009, sebesar Rp. 582.678.808, kemudian diberi tanda **P-9** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-9 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-10** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 016/GL-ERE/IX/09 tertanggal 19 September 2009, sebesar Rp. 209.000.000, kemudian diberi tanda **P-11** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-11 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-12** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 017/GL-ERE/VI/09 tertanggal 19 September 2009, sebesar Rp. 78.000.000, kemudian diberi tanda **P-13** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-13 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-14** ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 2 (Bassam Tawel) No. 018/GL-ERE/VIII/09 tertanggal 28 Agustus 2009, sebesar Rp. 359.068.050, kemudian diberi tanda **P-15** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-15 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-16** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 2 (Bassam Tawel) No. 019/GL-ERE/VIII/09 tertanggal 28 Agustus 2009, sebesar Rp. 336.600.000, kemudian diberi tanda **P-17** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-17 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-18** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 020/GL-ERE/VII/09 tertanggal 09 Juli 2009, sebesar Rp. 10.000.000, kemudian diberi tanda **P-19** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-19 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-20** ;
- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone) No. 021/GL-ERE/VII/09 tertanggal 9 Maret 2009, sebesar Rp. 40.314.000, kemudian diberi tanda **P-21** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-21 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-22**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) dari Nurmala Sofiani (Staff Tergugat) yang ditujukan kepada Penggugat 1 (Franco Varone) tertanggal 21 Desember 2009, kemudian diberi tanda **P-23** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-23 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-24** ;
- Foto copy bukti email (dalam Bahasa Inggris) dari Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) kepada Nurmala Sofiani (Staff Tergugat) tertanggal 22 Desember 2009, kemudian diberi tanda **P-25** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-25 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-26** ;
- Foto copy bukti email (dalam Bahasa Inggris) dari Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) kepada Nurmala Sofiani (Staff Tergugat) tertanggal 22 Desember 2009, kemudian diberi tanda **P-27** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-27 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-28** ;
- Foto copy bukti email (dalam Bahasa Inggris) dari Nurmala Sofiani (Staff Tergugat) yang ditujukan kepada Penggugat 1 (Franco Varone) tertanggal 23 Desember 2009, kemudian diberi tanda **P-29** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-29 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-30** ;
- Foto copy bukti attachment (lampiran email) dalam Bahasa Inggris, dari Nurmala Sofiani (Staff Tergugat) yang ditujukan kepada Penggugat 1 (Franco Varone) tertanggal 21 Desember 2009, kemudian diberi tanda **P-31** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-31 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-32** ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Foto copy bukti penerimaan uang (dalam Bahasa Inggris) oleh Tergugat (Paul Leslie Toby Lupton) dari Penggugat 1 (Franco Varone), No. 0112/GL-ERE/VII/09, tertanggal 10 Agustus 2009, kemudian diberi tanda **P-33** ;
- Foto copy terjemahan bukti P-33 dari Bahasa Inggris ke Bahasa Indonesia, yang selanjutnya diberi tanda **P-34** ;
- Foto copy Surat Pernyataan Varone Franco dan Bassam Taweel (dalam Bahasa Inggris) tertanggal 05 April 2014, kemudian diberi tanda **P- 35** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 36** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 37** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 38** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 39** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 40** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 41** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 42** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 43** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 44** ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 45** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 46** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 47** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 48** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian oleh diberi tanda **P- 49** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 50** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 51** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 52** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 53** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 54** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 55** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 56** ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 57** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 58** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 59** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 60** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian oleh diberi tanda **P- 61** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **P- 62** ;
- Foto copy bukti akomodasi dan transportasi Para Penggugat, kemudian diberi tanda **P- 63** ;
- Foto copy terjemahan dalam Bahasa Indonesia Surat Peryantaan yang dibuat oleh Bassam Taweel dan Franco Varone, yang selanjutnya diberi tanda **P- 64** ;
- Foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 1181 atas nama Nani Wati, kemudian diberi tanda **P- 65** ;
- Foto copy Surat Keterangan Nomor 258/Not/XII/2012, yang selanjutnya oleh diberi tanda **P- 66** ;

Menimbang, selanjutnya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 juga telah mengajukan alat buktinya yaitu berupa :

- Foto copy Surat Kesepakatan Bersama, tertanggal 12 Mei 2011, kemudian diberi tanda **T/TT.2-1** ;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Foto copy Sertipikat Hak Milik, No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, Luas 3.000 M2, atas nama Nani Wati, terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, kemudian diberi tanda **T/TT.2-2** ;
- Foto copy Perjanjian Damai, tertanggal 25 November 2013, kemudian diberi tanda **T/TT.2-3** ;
- Foto copy Sertipikat Hak Milik, No. 881, SU No. 443/KTA/2006, Luas 8.950 M2, atas nama Nani Wati, terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, kemudian diberi tanda **T/TT.2-4** ;
- Foto copy Sertipikat Hak Milik, No. 1038, SU No. 590/KTA/2010, Luas 6.950 M2, atas nama Nani Wati, terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, kemudian diberi tanda **T/TT.2-5** ;
- Foto copy gambar Peta/situasi tanah yang menjadi obyek sengketa, kemudian diberi tanda **T/TT.2-6** ;
- Foto copy Rekening Koran Perusahaan milik Tergugat, kemudian diberi tanda **T/TT.2-7** ;
- Foto copy Data Perusahaan Aurora Stone PTY LTD, kemudian diberi tanda **T/TT.2-8** ;
- Foto copy Data Perusahaan Aurora Stone PTY LTD (dalam Bahasa Indonesia), kemudian diberi tanda **T/TT.2-9** ;

Menimbang, selanjutnya Kuasa Turut Tergugat 1 juga telah mengajukan alat buktinya yaitu berupa :

- Foto copy Surat Kesepakatan Bersama, tertanggal 12 Mei 2011, diberi tanda **TT.1-1** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy Sertipikat Hak Milik, No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, Luas 3.000 M2, atas nama Nani Wati, terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, kemudian diberi tanda **TT.1- 2** ;
- Foto copy Perjanjian Damai, tertanggal 25 November 2013, kemudian diberi tanda **TT.1- 3** ;
- Foto copy gambar Peta/situasi tanah yang menjadi obyek sengketa, kemudian diberi tanda **TT.1- 4** ;
- Foto copy Rekening Koran Perusahaan milik Tergugat, kemudian diberi tanda **TT.1- 5** ;
- Foto copy Data Perusahaan Aurora Stone PTY LTD, kemudian diberi tanda **TT.1- 6** ;

Menimbang, dipersidangan Kuasa Para Penggugat telah mengajukan para saksinya yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **MAMIK SRI TURESMI** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat 1 Varone Franco dan Penggugat 2 Bassam Taweel awalnya saat saksi bekerja di Exotic Gray Estate yang bergerak dibidang Properti dan bertempat di Senggigi sekitar bulan April tahun 2009, ketika Penggugat 1 Varone Franco dan Penggugat 2 Bassam Taweel datang di tempat saksi bekerja karena tertarik dan berminat membeli tanah di Lombok ;
- Bahwa selanjutnya Tergugat Paul Leslie Toby Lupton selaku Menager Directhing pada Exotic Gray Estate menawarkan tanah yang berada di Are Guling seluas  $\pm 2$  (dua) Ha. dan di Gili Nusa seluas  $\pm 12$  (dua belas) Ha. yang lokasinya berada di Lombok Tengah selatan dan disetujui oleh Para 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setahu saksi pembayaran tanah di Are Guling dan Gili Nusa dilakukan oleh Penggugat 1 Varone Franco dan Penggugat 2 Bassam Taweel dengan hanya DP / uang muka tidak sampai selesai karena ada masalah administrasi pada tanah tersebut ;
- Bahwa Penggugat 1 Varone Franco membayar DP melalui Transfer pada bulan Juni 2009 pada PT. Gemela Land sebanyak Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) karena management Exotic Gray Estate dikelola oleh PT. Gemela Land ;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran DP hanya satu kali karena pada bulan Juli 2009 saksi keluar dari Exotic Gray Estate dan bekerja di Bali ;
- Bahwa saksi tetap berkomunikasi dengan Penggugat 1 Varone Franco dan Penggugat 2 Bassam Taweel walaupun tidak lagi bekerja di Exotic Gray Estate ;
- Bahwa Para Penggugat pernah bercerita pada saksi jika tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa bermasalah karena tanah tersebut hanya Hak Guna Bangunan (HGB) dan tidak bisa menjadi Hak Milik (HM), sehingga Para Penggugat ingin membatalkan perjanjian tersebut tapi Tergugat berusaha untuk tidak membatalkannya ;
- Bahwa telah ada kesepakatan penggantian tanah yang di Are Guling dan Gili Nusa dengan tanah yang terletak di Pantai Kuta dengan luas 30 (tiga puluh) are ;
- Dan permasalahannya saat saksi dan Penggugat 1 Varone Franco mengecek lokasi tanah seluas 30 (tiga puluh) are yang terletak di Pantai Kuta Desa, Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah memibta pengukuran ulang ternyata luas tanah kurang 10 (sepuluh) are, tetapi Penggugat 1 Varone Franco tidak cerita kepada saksi kenapa tanah tersebut kurang ;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dan Penggugat 1 Varone Franco bertanya pada masyarakat sekitar dan mendapat informasi bahwa tanah tersebut telah dibayar oleh Bapak Alviano dan telah diberi pagar ;
- Bahwa saksi mengetahui sertipikat tanah pengganti yang terletak di Pantai Kuta tersebut yaitu atas nama Nani Wati dengan luas 3000 M2 / 30 (tiga puluh) are, Nani Wati adalah Isteri Tergugat dan sertipikat tersebut dikeluarkan oleh BPN ;
- Bahwa saksi mengetahui laus tanah yang terletak di Pantai Kuta seluas 30 (tiga puluh) are dari informasi Penggugat 1 Varone Franco ;
- Bahwa tanah yang berada di Pantai Kuta tersebut adalah pecahan dari tanah seluas 89 (delapan puluh sembilan) are yang atas nama Nani Wati, hal ini saksi ketahui berdasarkan keterangan Para Penggugat yang juga mengatakan bahwa tanah pengganti yang 30 (tiga puluh) are jumlahnya tidak sesuai dengan kenyataan ;
- Bahwa menurut saksi penyerahan tanah yang terletak di Pantai Kuta tersebut sekitar bulan Mei 2012 dan Penggugat 1 Varone Franco mengetahui jika luas tanah berkurang dari 30 (tiga puluh) are sekitar awal tahun 2013 ;
- Bahwa saksi mengenal bukti P- 3 dan P- 5 adalah bukti transaksi uang yang dilakukan oleh Para Penggugat ;
- Bahwa Nurmala Sofiany adalah staff admin PT. Gemela Land dan yang menggantikan saksi pada Exotic Gray Estate ;
- Bahwa Nurmala Sofiany adalah bagian admin dan tidak semua transfer melalui Nurmala Sofiany ;
- Bahwa dalam Surat Kesepakatan bersama yang ditunjukkan Para Penggugat luas tanah 30 (tiga puluh) are, jumlah uang nominal ± Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tetapi saksi tidak mengetahui siapa yang menandatangani Surat Kesepakatan bersama tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Isa Ansyori adalah orang yang ditunjuk oleh Para Penggugat untuk mengurus tanah seluas 30 (tiga puluh) are tersebut ;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi tanah seluas 30 (tiga puluh) are yang terletak di Pantai Kuta dengan Penggugat 1 Varone Franco dan mengetahui batas-batasnya adalah :
  - Selatan berbatasan dengan Pantai;
  - Timur berbatasan dengan tanah milik Nani wati / Paul Leslie Toby Lupton ;
  - Barat saksi lupa ;
  - Utara berbatasan dengan jalan Desa ;
- Bahwa menurut saksi, Para Penggugat merasa dirugikan karena transaksi uang pada Tergugat Paul Leslie Toby Lupton tentang dua lokasi tanah yaitu Are Guling dan Gili Nusa dan saat kompensasi yang ditawarkan diterima tetapi tanah tersebut juga bermasalah ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui uang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) milik siapa ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat 1 Varone Franco pernah meminta BPN untuk mengukur tanah seluas 30 (tiga puluh) are tersebut ;

### 2. Saksi **JONI SAPUTRA PRAYADI** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat 1 Varone Franco dan Penggugat 2 Bassam Taweel hanya melihat saat Kurniadi (Penasihat Para Penggugat) mengukur tanah yang terletak di Pantai Kuta Lombok Tengah ;
- Bahwa saksi diajak mengukur tanah tanah di Pantai Kuta sekitar bulan Maret 2013 dan saksi tidak mempunyai kapasitas apapun ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang ikut dalam pengukuran tanah tersebut adalah saksi, Kurniadi, Tergugat Paul Leslie Toby Lupton, Turut Tergugat 2 Nani Wati, Isa Ansyori dan 3 (tiga) orang dari BPN ;
- Bahwa pada saat itu tidak ada Para Penggugat dalam pengukuran tersebut dan tanah yang diukur adalah tanah milik Turut Tergugat Nani Wati ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang diukur adalah milik Nani Wati karena membaca Surat Kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat Paul Leslie Toby Lupton, tetapi saksi tidak ingat jelas isi Surat Kesepakatan tersebut melainkan hanya mengingat intinya, yaitu Para Penggugat mendapatkan kompensasi tanah yang berada di Pantai Kuta Lombok Tengah ;
- Bahwa Surat Kesepakatan bersama tersebut terdiri dari 3 (tiga) lembar dan yang menandatangani adalah : Varone Franco, Bassam Taweel, Paul Victor Shehade, Isa Ansyori dan Pak Gede yang dibuat dalam 2 (dua) bahasa, yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris yang didalamnya menyebutkan bahwa tanah seluas 30 (tiga puluh) are ;
- Bahwa tanah seluas 30 (tiga puluh) are ada sertifikatnya dan pada saat diukur oleh BPN luas tanah tersebut tidak sampai 30 (tiga puluh) are, karena disebelah barat ada pagar beton, saat itu BPN datang khusus untuk mengukur tanah tersebut ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :
  - Selatan berbatasan dengan Pantai ;
  - Timur berbatasan dengan tanah milik orang yang saksi tidak ketahui ;
  - Barat berbatasan dengan pagar beton ;
  - Utara berbatasan dengan jalan Desa ;
- Bahwa BPN mengukur tanah tersebut menggunakan peralatan meteran dan teropong serta memegang sertifikta tanah seluas 30 (tiga puluh) are dan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil pengukuran tanah tersebut diperoleh hasil luas tanah tidak sampai 30 (tiga puluh) are melainkan hanya 20 (dua puluh) are, pada saat itu BPN mengukur hingga pagar beton ;

Menimbang, selanjutnya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 telah mengajukan para saksinya yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **ANAK AGUNG PUTU PARTAMA WASA :**

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat sekitar 6 (enam) bulan yang lalu dan kenal dengan Tergugat sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi ditugaskan oleh agen tempatnya bekerja, yaitu agen DILO yang bertempat di Karang Medaing Mataram untuk menyelesaikan permasalahan sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa masalah antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah masalah penggantian uang yang pada awalnya ada perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat yang menyatakan Tergugat harus mengganti uang  $\pm$  2,2 M kepada Para Penggugat ;
- Bahwa uang tersebut adalah mengenai tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa yang diganti dengan tanah yang terletak di Desa Kuta Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah dengan luas 48 (empat puluh delapan) are dan dipecah jadi 30 (tiga puluh) are diberikan kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 ;
- Bahwa Surat Kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat dibuat oleh Tim pada kantor saksi, Tim tersebut terdiri dari saksi, Dewo dan Isa Ansyori dengan tugas : Isa Ansyori mewakili Para Penggugat, saksi mewakili Tergugat dan Dewo sebagai penengah ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa benar bukti Tergugat dan Turut Tergugat 2 (T/TT.2- 1) yang dimaksud dengan Surat Kesepakatan ;
- Bahwa seingat saksi yang menandatangani Surat Kesepakatan tersebut adalah Varone Franco (Penggugat 1), Bassam Taweel (Penggugat 2), Paul Victor Shehade (Turut Tergugat 1), Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat), saksi sendiri dan pihak masing-masing yaitu I Gede Sukarmo dan Isa Ansyori ;
- Bahwa sebelum penandatanganan Surat Kesepakatan tersebut sudah dibaca tentang letak dan batas-batasnya ;
- Bahwa setahu saksi setelah penandatanganan Surat Kesepakatan bersama tersebut sudah tidak ada masalah lagi, tetapi ternyata ada dengan masalah tanah pengganti yang luasnya berkurang ;
- Bahwa saksi pernah mengukur tanah pengganti sebanyak tiga kali, yaitu : Pengukuran yang pertama, yang mengukur adalah Isa Ansyori dan saksi, Pengukuran yang kedua, saksi mengukur sendiri secara detail sehingga memperoleh gambar yang akan dijadikan konsep, dan pengukuran yang ketiga saksi memastikan lagi apakah ada masalah atau tidak dan saat itu aman-aman saja tidak ada masalah ;
- Bahwa Surat Kesepakatan bersama ditandatangani di kantor saksi yang isi kesepakatan tersebut intinya adalah tentang tanah pengganti yang terletak di Desa Kuta Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah terhadap tanah yang berada di Are Guling dan Gili Nusa semua pihak mendapatkan Surat Kesepakatan dan gambar tanah yang saksi buat ;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut tidak ada pihak BPN tapi hanya Tim independet yang turut serta ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertipikat tanah No. 1182 yang luasnya 30 (tiga puluh) are atas nama Nani Wati Isteri dari Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat) sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertipikat tanah tersebut telah diserahkan kepada Varone Franco (Penggugat 1) ;
- Bahwa gambar tanah yang dibuat saksi merupakan dasar pembuatan sertipikat ;

## 2. Saksi IDEWA PUTU SATRIADANA :

- Bahwa mengetahui mengenai Surat Kesepakatan bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa Surat Kesepakatan bersama dibuat sekitar tahun 2011 yang intinya adalah Para Penggugat mendapat kompensasi tanah dari pembelian tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa dari Tergugat ;
- Bahwa lokasi tanah yang dijadikan kompensasi terletak di Pantai Kuta Desa Kuta Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah, saksi pernah ke lokasi tanah sebanyak dua kali pada saat pengukuran ;
- Bahwa pada saat pengukuran luas tanah keseluruhan adalah 48 (empat puluh delapan) are yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan jalan ;
  - Selatan berbatasan dengan Pantai ;
  - Timur berbatasan dengan jalan / gang ;
  - Barat berbatasan dengan jalan ;
- Bahwa saat pengukuran juga diberi tanda patok sebanyak 6 (enam) buah, 4 (empat) buah patok ada dibagian tanah yang 48 (empat puluh delapan) are dan 2 (dua) buah patok sebagai pembatas tanah yang 30 (tiga puluh) are dengan bentuk memanjang dan saat pengukuran tanah saksi diperintah oleh Varone Franco (Penggugat 1) dan Tergugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada pemecahan sertipikat atas nama Nani Wati menjadi 2 (dua) sertipikat ;
- Bahwa pihak yang hadir saat pengukuran tanah tersebut adalah : Paul Leslie Toby Lupton, Nani Wati, Pengacara Para Penggugat yaitu Isa Ansyori dan pihak yang mengukur tanah ;
- Bahwa para pihak berada di lokasi sampai selesai kegiatan tersebut ;
- Bahwa saksi bukan orang yang membuat Surat Kesepakatan tersebut tetapi informasi yang diperoleh dari Nani Wati, Surat Kesepakatan tersebut dibuat pada bulan Mei 2011 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertipikat No. 1182 tetapi mengetahui tentang sertipikat tanah seluas 48 (empat puluh delapan) are atas nama Nani Wati ;

### 3. Saksi ISA ANSYORI :

- Bahwa kenal dengan Para Penggugat sekitar 4 (empat) tahun yang lalu dan saksi diminta untuk menyelesaikan masalah jual-beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat dimana saksi adalah Pengacara Para Penggugat ;
- Bahwa yang menjadi pembeli adalah Varone Franco (Penggugat 1) dan Bassam Taweel (Penggugat 2) mempunyai kongsi dengan Paul Leslie Toby Lupton yaitu untuk membeli tanah warga yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa ;
- Bahwa menurut saksi teman-teman Varone Franco (Penggugat 1) adalah Bassam Taweel (Penggugat 2) dan Paul Victor Shehade (Turut Tergugat 1) sebagai pemilik uang dan hal tersebut diperoleh dari informasi Varone Franco (Penggugat 1) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembelian tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa terjadi atau tidak, tetapi yang diketahui saksi bahwa Varone Franco (Penggugat 1) hendak menarik kembali uangnya yang ada di Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pada saat itu Tergugat menyatakan bersedia mengembalikan uang tersebut tetapi meminta waktu selama 1 (satu) tahun karena jumlah uang tersebut Rp. 2,2 M ;
- Bahwa menurut saksi selanjutnya terjadi kesepakatan antara Para Penggugat, Turut Tergugat 1 dan Tergugat bahwa pembelian yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa di kompensasi dengan tanah yang berada di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
- Bahwa pada saat itu tidak ada yang keberatan dari masing-masing pihak dan Surat Kesepakatan tersebut ditandatangani bersama-sama dan sebelumnya mereka telah turun ke lokasi secara langsung ke tanah yang menjadi kompensasi tersebut ;
- Bahwa saksi pernah turun ke lokasi sebanyak tiga kali yaitu : turun yang pertama dengan Pak Dewo dan Varone Franco (Penggugat 1) yang juga telah diukur oleh Pak Dewo dan telah disepakati mengenai batas-batasnya, saat itu belum ada pemecahan sertipikat jadi luas masih 48 (empat puluh delapan) are, turun yang kedua dengan hanya dengan Varone Franco (Penggugat 1) untuk mengecek lokasi dan turun yang ketiga pada tahun 2011 dengan Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat) dan Nani Wati (Turut Tergugat 2) saja ;
- Bahwa menurut saksi pemilik modal dalam pembelian tanah tersebut adalah Varone Franco (Penggugat 1), Bassam Taweel (Penggugat 2) dan Paul Victor Shehade (Turut Tergugat 1) ;
- Bahwa para pihak menandatangani kesepakatan tersebut di Negeranya masing-masing karena mereka sudah sepakat dan sudah mengetahui lokasinya ;
- Bahwa batas-batas lokasi tanah tersebut adalah :
  - Utara berbatasan dengan jalan raya ;
- Selatan berbatasan dengan Pantai ;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Timur berbatasan dengan gang ;
- Barat berbatasan dengan tembok ;
- Bahwa dari awal saksi turun ke lokasi pada tanah tersebut telah ada tembok yang terbuat dari batako yang mana pemilik tembok tersebut adalah Alvin dan saksi tidak pernah bertemu dengan Alvin ;
- Bahwa luas tanah awalnya 48 (empat puluh delapan) are dan telah ada sertifikatnya yaitu atas nama Nani Wati yang selanjutnya dipecah 30 (tiga puluh) are, pada saat pengukuran juga dipasang pal sebanyak 6 (enam) buah ;
- Bahwa pecahan tanah seluas 30 (tiga puluh) are tersebut berada di sebelah barat dan sisanya tanah yang luasnya 18 (delapan belas) are berada dibagian timur ;
- Bahwa pada saat saksi turun ke lokasi tidak ada pihak BPN ;
- Bahwa mengenai permasalahan over lap sertifikat saksi tidak mengetahui karena Varone Franco (Penggugat 1) tidak memberitahukan saksi ;
- Bahwa masalah antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah masalah kekurangan pada tanah kompensasi seluas 30 (tiga puluh) are dan saksi telah berkomunikasi dengan Tergugat, dan Tergugat menyatakan silahkan ambil tanah yang 18 (delapan belas) are jika ada kekurangan tetapi saksi tidak mengetahui apakah Para Penggugat mengambil atau tidak tanah tersebut ;
- Bahwa bukti T/TT.2- 3 adalah bukti dimana Paul Victor Shehade (Turut Tergugat 1) bertemu dengan Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat) yang meminta kembali sejumlah uang yang ditandatangani oleh Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat) dan Paul Victor Shehade (Turut Tergugat 1) ;
- Bahwa Para Penggugat tidak menandatangani Surat Perjanjian tersebut (bukti T/TT.2- 3) ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pengukuran dengan saksi tidak sampai melewati tembok, dan pengukuran tersebut dipasang 6 (enam) buah pal, tetapi ketika Tim dari Bali mengukur melewati tembok disebelah barat karenanya saksi mengatakan jika over lap harus komunikasi lagi dengan BPN ;

Menimbang, pada tanggal 23 Mei 2014 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) yang berlokasi tanah yang dimaksudkan dalam Gugatan sebagai tanah pengganti, yaitu terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, yaitu :

- Para Penggugat : Hadir Prinsipalnya Varone Franco (P.1) dengan didampingi Kuasanya Suriantama Nasution SH.,SE.,MM.,MBA.,MH.,BKD.,Ph., D.,Dr., (c) dan Kurniadi, SH.,MH.
- Tergugat : Hadir Prinsipalnya Paul Leslie Toby Lupton dengan didampingi Kuasanya I Gede Sukarmo, SH.,MH.,Dkk.
- Turut Tergugat 1 : Tidak hadir.
- Turut Tergugat 2 : Hadir Prinsipalnya Nani Wati dengan didampingi Kuasanya I Gede Sukarmo, SH.,MH.
- BPN : Hadir I Komang Asmiarta, S.Sit.

Menimbang, dari hasil Pemeriksaan Setempat (PS) diperoleh hasil :

## 1. Tentang batas-batasnya :

- Menurut Para Penggugat/Kuasanya :

Sebelah Utara : Jalan raya ;

Sebelah Selatan : Pantai ;

Sebelah Timur : Tanah sisa / tanah milik Turut Tergugat 2 ;

Sebelah Barat : Gang ;

- Menurut Tergugat dan Turut Tergugat 2 /Kuasanya :

Sebelah Utara : Jalan raya ;

Sebelah Selatan : Pantai ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah sisa milik Turut Tergugat 2 ;

Sebelah Barat : Tanah milik Alvin ;

2. Tentang Penguasaan obyek sengketa tanah sawah :

- Menurut Para Penggugat/Kuasanya :

Para Penggugat/Kuasanya menyatakan di tanah obyek sengketa tersebut terdapat pagar beton yang sudah di robohkan dan pagar bambu, tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat dan Turut Tergugat 2 ;

• Menurut Tergugat dan Turut Tergugat 2/Kuasanya :

Tergugat dan Turut Tergugat 2/Kuasanya menyatakan di tanah obyek sengketa tersebut terdapat pagar beton yang sudah di robohkan oleh masyarakat setempat dan pagar bambu, tanah tersebut sebagiannya dari pagar bambu di sebelah barat hingga ke tumbuh-tumbuhan di sebelah timur dikuasai oleh Turut Tergugat 2 dan di sebelah barat dari pagar bambu hingga gang di sebelah barat dikuasai oleh Alvin ;

3. Tentang Luas tanahnya :

- Menurut Para Penggugat/Kuasanya bahwa luas tanah sengketa tersebut diukur dari gang yang berada di sebelah barat hingga patok kayu di sebelah timur seluas  $\pm 30$  (tiga puluh) are.

- Menurut Tergugat dan Turut Tergugat 2/Kuasanya bahwa Turut Tergugat 2 tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut jika diukur dari gang yang berada di sebelah barat hingga ke tumbuh-tumbuhan disebelah timur, menurut Turut Tergugat 2 luas tanah tersebut secara global seluas  $\pm 48$  (empat puluh delapan) are sesuai dengan sertipikat induknya;

- Menurut petugas BPN dari versi Para Penggugat bahwa luas tanah sengketa tersebut jika diukur dari gang yang berada di sebelah barat hingga patok kayu seluas  $\pm 26,86$  are.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut petugas BPN dari versi Tergugat dan Turut Tergugat 2 bahwa luas tanah sengketa tersebut jika diukur dari pagar bambu / pagar beton roboh yang berada di sebelah barat hingga ke tumbuh-tumbuhan di sebelah timur seluas  $\pm 38,68$  are.

Menimbang, selanjutnya pada persidangan tanggal 04 Juni 2014 Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 04 Juni 2014, sebagai berikut :

ADANYA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PIHAK YANG LAHIR DARI SEBUAH KESEPAKA TANI PERJANJIAN.

- Bahwa Para Pihak, yaitu "Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat 1" telah sama sama mengikatkan diri pada sebuah kesepakatan, yaitu berupa "Surat Kesepakatan Bersama" tertanggal 12 Mei 2011 (Vide bukti surat P-1), yang telah berkesesuaian dengan keterangan saksi Mamiq Srituresmi, saksi Joni Saputra Prayadi (Saksi yang diajukan Para Penggugat) dan keseluruhan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat 1, pada pokoknya menyatakan bahwa :

"Benar ada Surat Kesepakatan bersama tertanggal 12 Mei 2011 antara Tergugat dengan Para Penggugat dan Turut Tergugat 1, yang mana substansi dari Kesepakatan Bersama tersebut adalah Tergugat setuju untuk mengembalikan uang pembayaran tanah di Are Guling dan Gili Nusa kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 (secara formalitas) sebesar Rp.2.202.434.654 dengan sebidang tanah seluas 3000 M<sup>2</sup>" ;

ADANYA PERISTIWA INGKAR JANJI (WANPRESTASI) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGATTERHADAP"KESEPAKATAN BERSAMA" TERTANGGAL 12 MEI 2011.

- Bahwa peristiwa "Ingkar Janji (Wanprestasi)" adalah merupakan kebalikan dari "Pelaksanaan Prestasi" dalam suatu "Kesepakatan (Peranjian/ Kontrak)."

**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

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPdata, yang dimaksud dengan pelaksanaan "Prestasi" adalah:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- C. Tidak berbuat sesuatu ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat ditarik suatu pemahaman, yang dimaksud dengan "Cidera Janji (Wanprestasi)" adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan debitur, sehingga ia tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa (Nindyo Prsmono, Hukum Komarsil, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003, cet. 1, hal. 2.21 dan R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian, Jakarta: Putra Abadin, 1999, cet. 6, hal.18),

Bahwa Kemudian bertitik pangkal dari pengertian "Prestasi," sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal Pasal 1234 KUHPdata di atas, Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1985), menerangkan bahwa bentuk "Cidera Janji (Wanprestasi)" ada 4 (Empat) macam, yaitu :

- a Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan ;
  - b Meiaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya ;
  - c Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
  - d Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;
- Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa bentuk "Cidera Janji (Wanprestasi)" yang dilakukan oleh Tergugat adalah "Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijanjikannya." Hal tersebut dapat terlihat dengan jelas di dalam

"Kesepakatan Bersama tertanggal 12 Mei 2011" tersebut pada Point ke- 1,

Point ke-3 dan Point ke-5, yang menyatakan sebagai berikut :

**Point ke- 1 :**

"Pihak Pertama menyatakan setuju untuk mengembalikan uang pembayaran tanah/lahan tersebut di atas dan pihak kedua menyatakan menerima pengembalian uang pembayaran tanah/lahan tersebut dengan cara kompensasi yaitu pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua sebidang tanah atau lahan yang terletak di Oesa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas 3.000 M2 dari luas keseluruhannya 8.950 M2, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.881 dan surat ukur No.443/KTA/2006, terdaftar atas nama Naniwati, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah."

**Point ke- 3 :**

"Setelah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah seluas 3.000 M2 tersebut, pihak yang ditunjuk atau yang dikuasakan akan menyerahkan kepada pihak kedua atau pihak lain yang dikuasakannya."

**Point ke- 5 :**

"Bahwa dengan telah diaksanakannya penyerahan dan penerimaan oleh pihak pertama ke pihak kedua sertipikat hak milik tanah/lahan seluas 3.000 M2 tersebut, maka para pihak menyatakan telah memenuhi kewajiban dan hak-haknya dengan demikian permasalahan para pihak dinyatakan telah selesai dan tuntas serta pihak pertama dan pihak kedua tidak akan saling menuntut atau menggugat biaya-biaya dan kerugian lainnya secara perdata dan atau pidana dengan dalih apapun."

- Bahwa selanjutnya berdasarkan uraian "Kesepakatan Bersama" tersebut di atas, telah terjadi pemecahan sertipikat seluas 3.000 M2, sehingga terbitlah SHM

**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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No. 1182 atas nama Naniwati (Istri Tergugat) atas bidang tanah tercatat seluas 3.000 M2 (Desa Kuta, Lombok Tengah), yang mana kemudian sertipikat inilah yang telah diserahkan kepada Para Penggugat sebagai kompensasi. Akan tetapi faktanya walaupun SHM No.1182 telah diterima oleh Para Penggugat, ternyata di atas tanah seluas 3.000 M2 SHM No. 1182 tersebut telah berdiri "Tembok Beton," yang sebelumnya tidak ada (Vide hasil Peninjauan Setempat pada hari Jum'at tanggal 23 Mei 2014), yang mana berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, yaitu berdasarkan keterangan Saksi Mamiq Srituresmi dan Saksi Joni Saputra Prayadi serta Saksi Agung dan Skasi Isya Ansyori, menerangkan pada pokoknya bahwa :

"di atas tanah seluas 30 are tersebut berdiri tembok beton, yang merupakan tanah milik Alviano/ Alvi."

Sehingga berdasarkan hal tersebut di atas, maka tanah seluas 3.000 M2 tersebut mengalami "Kekurangan luas" karena diatas tanah tersebut telah berdiri fondasi beton tembok beton yang dimiliki oleh Alviano / Aivi. Hal tersebut terbukti berdasarkan hasil Peninjauan Setempat pada hari Jum'at tanggal 23 Mei 2014, bahwa di atas bagian tanah seluas 3.000 M2 SHM No.1182 telah berdiri Fondasi tembok beton/Tembok Beton, dan setelah SHM No.1182 tersebut diukur oleh Petugas Ukur pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, ternyata luasnya menyusut menjadi  $\pm 26$  are (disebabkan karena batas simpadan Pantai) ;

Bahwa kemudian berdasarkan kondisi tersebut di atas, Tergugat mencari-cari alasan untuk mencari lokasi tanah pengganti seluas 3.000 M2 tersebut, dengan alasan bahwa Tergugat dan Istrinya (Turut Tergugat 2) masih memiliki sisa tanah seluas  $\pm 49$  are, yang mana berdasarkan dalil Tergugat dari tanah seluas  $\pm 49$  are tersebut-Iah telah dipecah menjadi tanah seluas 3.000 M2 SHM No.1182 dan tanah seluas 1.950 M2 SHM No.1181, yang mana tanah seluas 3.000 M2 (yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

merupakan pecahan dari tanah seluas 49 are) itulah yang akan diberikan kepada Para Penggugat (Sebagai Kompensasi). Akan tetapi lagi-lagi fakta dilapangan menyatakan sebaliknya, berdasarkan hasil Peninjauan Seternpat pada hari Jum'at tanggal 23 Mei 2014, Tergugat meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah untuk melakukan pengukuran global terhadap tanah seluas  $\pm 49$  are tersebut (yang diukur persis dari sebelah timur tembok beton milik Alviano). Kemudian setelah dilakukan pengukuran global, ternyata luas tanah  $\pm 49$  are yang dimaksud oleh Tergugat tersebut, hanyalah SELUAS  $\pm 38$  ARE atau dengan kata lain "TIDAK MAMPU MENCAPAI LUAS 49 are." Sehingga apabila dari tanah seluas  $\pm 38$  are tersebut diambil 3.000 M<sup>2</sup>/ 30 are (yang diasumsikan oleh Tergugat sebagai tanah SHM No.1182/ tanah kompensasi), maka sisa tanah tersebut hanyalah tinggal  $\pm 8$  are (bukan 19 are). Sehingga sangatan "Terang dan Jelas" bidang tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> (30 are) yang dimaksud oleh Tergugat itu telah masuk ke dalam tanah seluas 1.950 M<sup>2</sup> SHM No.1181 atau dengan kata lain tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> (30 are) tersebut mencaplok tanah dari SHM yang berbeda, yaitu SHM No. 1181. atau dengan bahasa yang lebih jelas bahwa "TELAH TERJADI TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT," yang mana hal ini tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum baru dan sangat merugikan Para Penggugat ;

- Bahwa selain hal tersebut di atas, menjadi suatu kajian penting dalam perkara a quo, adalah walaupun Para Penggugat telah menerima SHM No. 1182 atas tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> (30 are) tersebut, akan tetapi secara hukum kepemilikan dan penguasaannya adalah oleh "NANIWATII ISTRI TERGUGAT (TURUT TERGUGAT 2). Karena kedudukan Para Penggugat yang notabene adalah WNA, maka ia tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah tersebut, sedangkan dilain sisi, Para Penggugat sama sekali tidak memiliki secan dokumen dalam bentuk Pe~anjian Nominee (atas nama)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bidang tanah dimaksud. Sehingga atas hal tersebut secara hukum yang memiliki dan menguasai tanah berdasarkan SHM No.1182 adalah "NANIWATI ISTRI TERGUGAT (TURUT TERGUGAT 2)," dan bukan-lah Para Penggugat. Sehingga atas hal tersebut "NANIWATI ISTRI TERGUGAT (TURUT TERGUGAT 2) dapat seenaknya melakukan aktifitas pengalihan baik jual beli, sewa, gadai, hibah atalipun segala bentuk pengalihan hak lainnya, karena SHM No. 1182 tersebut secara hukum masih atas nama "NANIWATI ISTRI TERGUGAT (TURUT TERGUGAT 2). Berdasarkan hal tersebut maka pemberian kompensasi berupa tanah seluas 3000 M2 (30 are) tersebut kepada Para Penggugat hanyaiah semu atau dengan kata lain "Secara Hukum Kompensasi Tanah tersebut Tidak Ada";

BAHWA BERDASARKAN KESELURUHAN FAKTA HUKUM TERSEBUT DI ATAS, MAKA WALAUPUN PARA PENGGUGAT TELAH MENERIMA SHM NO.1182 ATAS TANAH SELUAS 3.000 M2 (30 ARE), SEBAGAI KOMPENSASI, AKAN TETAPI FAKTANYA TANAH TERSEBUT KEBERADAANNYA TIDAK JELAS SECARA FISIK DAN SECARA HUKUM DAN APABILA TANAH SELUAS 3.000 M2 (30 ARE) TERSEBUT DIPAKSAKAN UNTUK DICARI, MAKA AKAN TETAP MENGALAMI KEKURANGAN LUAS DAN AKAN TETAP MENGALAMI TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT, SEHINGGA AKAN MENIMBULKAN PERMASALAHAN HUKUM BARU. OLEH KARENA FAKTA HUKUM TERSEBUT ADALAH JELAS MERUPAKAN "CIDERA JANJI (WANPRESTASI) DALAM SENTUK MELAKSANAKAN APA YANG DIJANJIKANNYA TETAPI TIDAK SEBAGAIMANA DIJANJIKANNYA"

FAKTA HUKUM MENGENAI SUMBER / PEMILIK UANG SEJUMLAH RP.2.202.434.654 YANG AKAN DIKOMPENSASIKAN DENGAN TANAH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SELUAS 3.000 M2 (30 ARE) OLEH TERGUGAT BERDASARKAN "SURAT KESEPAKATAN BERSAMA" TERTANGGAL 12 MEI 2011.

- Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, uang sejumlah RP.2.202.434.654 guna pembelian tanah "Are Guling dan Gili Nusa" adalah bersumber dari 2 (dua) orang, yaitu Franco Varone dan Bassam Tawel (Para Penggugat), hal ini berkesesuaian dengan bukti surat P-3 s/d P-34 berupa bukti penyerahan uang dan Para Penggugat/ tanda terima atas penerimaan uang dan Para Penggugat oleh Tergugat dan beberapa bukti email yang menunjukkan rincian sumber uang, yang mana bukti surat tersebut berkesesuaian dengan keterangan saksi Mamiq Srituresmi, yang pada pokoknya menerangkan bahwa yang melakukan pembayaran atas tanah "Gili Nusa dan Are Guling" hanyalah Franco Varone dan Bassam Tawel (Para Penggugat), dan sama sekali tidak ada yang bersumber dari Paul Victor Sehade (Turut Tergugat 1). Kemudian adapun peletakan Paul Victor Sehade (Turut Tergugat 1) sebagai Para Pihak dalam "Kesepakatan Perdamaian tertanggal 12 Mei 2011" hanyalah sebatas formalitas, karena Bassam Tawel (Penggugat 2) adalah merupakan keluarganya, yang sengaja diajak oleh Bassam Tawel (Penggugat 2) untuk belajar meniti bisnis di Indonesia;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil Tergugat, Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2 yang menyatakan bahwa Tergugat telah mengembalikan "uang milik Turut Tergugat 1 (Paul Victor Sehade)" berdasarkan "Perjanjian Damai tertanggal 25 November 2013" adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Karena Turut Tergugat 1 (Paul Victor Sehade) sama sekali tidak pernah mengeluarkan dana sepeserpun guna pembelian tanah "Are Guling dan Gili Nusa," sehingga secara hukum Turut Tergugat 1 (Paul Victor Sehade) sama sekali tidak berhak "Menerima Pengembalian dana/ uang dari Tergugat (Paul Lupton)," karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dana/uang tersebut adalah milik dan Para Penggugat seluruhnya (hal ini yang melatar belakangi Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 tersebut tidak mencantumkan bagian masing-masing uang sejumlah Rp.2.202.434.654, karena keseluruhan uang tersebut adalah milik Para Penggugat). Selain dan itu Turut Tergugat 1 (Paul Victor Sehade) membuat kesepakatan damai, guna menerima pembayaran dan Tergugat (Paul Lupton) adalah tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan Para Penggugat (berdasarkan Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011) Oleh karena berdasarkan hal tersebut Perianiiian Damai tertanggal 25 November 2013 adalah bertentangan dengan hukum, dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan secara hukum (hal tersebut merupakan tindak pidana);

### PERIHAL TUNTUTAN GANTI KERUGIAN ATAS DASAR WANPRESTASI.

- Bahwa berdasarkan keseluruhan fakta hukum tersebut di atas, maka telah terbuti secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan "Cidera Janji (Wanprestasi)" dalam bentuk MELAKSANAKAN APA YANG DIJANJIKANNYA TETAPI TIDAK SEBAGAIMANA DIJANJIKANNYA. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut secara hukum Para Penggugat berhak untuk menuntut Penggantian kerugian menurut undang-undang berupa "kosten, schaden en interessen" (Pasal 1243 dst KUHPerdara). Kemudian yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (winstderving). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dan wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita ;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangatlah wajar dan patut bila Majelis Hakim mengambil kebijaksanaan untuk "Mengabulkan Tuntutan Ganti Kerugian" sebagaimana terurai dalam gugatan Para Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Penggugat monon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Untuk Seluruhnya

#### Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya.

#### Dalam Rekonvensi :

- Menolak Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima

#### Dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Rekonvensi :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bermanfaat;

Dan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 juga telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 04 Juni 2014, sebagai berikut :

### **I TENTANG DALIL GUGATAN DAN DALIL JAWABAN PARA PIHAK.**

#### **1 TENTANG DALIL GUGATAN PARA PENGGUGAT.**

Bahwa Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan antara Para Penggugat, Turut Tergugat- 1 dan Tergugat telah mengadakan kerjasama pembelian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan yang terletak di Gili Nusa dan Are Guling, Kuta, Lombok Tengah, dimana Para Penggugat dan Turut Tergugat-1 telah menyerahkan uang sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) kepada Tergugat, disebabkan karena tanah yang dibeli oleh Para Penggugat melalui Tergugat tersebut bermasalah maka antara Para Penggugat, Turut Tergugat-1 dan Tergugat telah membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 yang pada pokoknya disepakati :

*"uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat-1 sejumlah ± Rp. 2.202.434.654, (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) akan di kompensasi dengan sebidang tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, pecahan dari tanah seluas 8.950 M<sup>2</sup> atas nama Naniwati (Turut Tergugat-2)"*

Bahwa, Tergugat telah wanprestasi terhadap kesepakatan bersama tersebut, karena Tergugat menyerahkan tanah seluas 2.100 M<sup>2</sup> bukan seluas 3.000 M<sup>2</sup> sebagaimana yang telah disepakati, karenanya Para Penggugat menuntut agar uang sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dikembalikan kepada Para Penggugat.

## 2 TENTANG DALIL BANTAHAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

2.

### A Dalam Eksepsi.

Bahwa menurut Tergugat dan Turut Tergugat-2 gugatan Para Penggugat kabur karena Para Penggugat tidak merinci secara jelas berapa jumlah uang milik Penggugat 1, berapa uang milik Penggugat-2, serta berapa jumlah uang milik Turut Tergugat-1, tidak dirincinya jumlah uang masing masing pihak ini menyebabkan tidak jelasnya berapa besarnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian nyata yang dialami masing-masing Para Penggugat dan Turut Tergugat-1, karenanya gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil karena kabur (Obscuur libel).

Bahwa disamping mengajukan eksepsi gugatan kabur (obscur libel) Para Penggugat juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki legal standing mengajukan gugatan untuk dan atas nama Turut Tergugat-1 dalam menuntut pengembalian uang milik Turut Tergugat 1 karena Turut Tergugat 1 tidak pernah menyerahkan kuasa khusus kepada Para Penggugat guna mewakili Turut Tergugat-1 menuntut pengembalian uangnya, karenanya gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa disamping eksepsi tersebut diatas dan Tergugat dan Turut tergugat-2 juga menyampaikan eksepsi mengenai status dan larangan terhadap orang asing yang dilarang untuk mengalihkan tanah hak milik Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 26 (ayat 2) Undang-undang Pokok Agraria dan melanggar Pasal 1320 KUHPerdara sehingga kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 yang dibuat oleh Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat 1, yang kesemuannya berstatus sebagai Warga Negara Asing yang dalam kesepakatan tersebut bernaksud mengalihkan tanah hak milik Indonesta adalah batal demi hukum.

## B Dalam Pokok Perkara (Kompensi)

Bahwa, Tergugat dan Turut Tergugat-2 pada pokoknya mendalilkan telah melaksanakan seluruh isi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011, telah menyerahkan tanah kompensasi seluas 3.000 M<sup>2</sup> kepada Para Penggugat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, luas 3.000 M<sup>2</sup>, terletak dt Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah atas nama NANIWATI/Turut Tergugat-2 (bukti surat tertanda T- 2), sejak Tergugat menyerahkan fisik tanah dan diterimanya Sertipikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, luas 3.000 M<sup>2</sup> oleh Para Penggugat, tidak ada permasalahan apapun. Sedangkan terhadap tanah kompensasi bagian Turut Tergugat-1, karena ada kesepakatan lanjutan antara Turut Tergugat-1 dengan Tergugat dimana

### 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

disepakati : "bahwa untuk uang milik Turut Tergugat-1 akan dikembalikan dalam bentuk uang (bukti surat tertanda T- 3)" dan terhadap kesepakatan dengan Turut Tergugat-1 tersebut telah dilaksanakan/uang milik Turut Tergugat-1 sejumlah Rp. 734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) telah diserahkan lunas kepada Turut Tergugat-1, sehingga tanah kompensasi untuk Turut Tergugat-1 tidak dapat diambil oleh Para Penggugat dan bagian untuk Para Penggugat menjadi seluas 2.000 M<sup>2</sup>.

Bahwa jumlah uang milik Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.468.289.768, (satu milyar empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah) atau senilai 2/3 total uang yang diserahkan kepada Tergugat sehingga apabila di kompensasi 2/3 dari luas tanah yang disepakati adalah seluas 2.000 M<sup>2</sup> inilah luas tanah yang menjadi hak kompensasi dari Para Penggugat.

## C Dalam Rekonpensi.

Bahwa Para Penggugat Rekonpensi telah melaksanakan seluruh kewajiban yang tertuang dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 yakni telah menyerahkan fisik tanah dan bukti kepemilikan terhadap tanah yang menjadi kompensasi bagi Para Tergugat Rekonpensi yang selanjutnya antara Penggugat 1 Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi telah membuat kesepakatan lanjutan yang pada pokoknya disepakati untuk uang milik Turut Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp. 734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) akan dikembalikan seluruhnya dalam bentuk uang yang pada saat perkara ini diperiksa telah sepenuhnya dilaksanakan/dibayarkan oleh Penggugat 1 Rekonpensi sehingga terhadap kompensasi tanah bagian Turut Tergugat Rekonpensi dikembalikan kepada Para Penggugat Rekonpensi dan hak dari Para Tergugat Rekonpensi adalah 2.000 M<sup>2</sup>.

### 3 POKOK BANTAHAN TURUT TERGUGAT- 1.

ADalam Eksepsi

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mewakili Turut Tergugat 1 mengajukan gugatan untuk dan atas nama Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 dalam menuntut pengembalian uang milik Turut Tergugat 1 karena turut Tergugat 1 tidak pernah menyerahkan kuasa khusus kepada Para Penggugat karenanya gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

## B Dalam Pokok Perkara.

Bahwa, benar antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat 1 telah bekerjasama untuk membeli sebidang tanah di Are Guling dan Gili Nusa Kuta, Lombok Tengah dan karena tanah yang dibeli tersebut bermasalah maka antara Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat 1 membuat Surat Kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 yang keseluruhan isinya telah dilaksanakan oleh Tergugat sedangkan antara Turut Tergugat 1 dengan Tergugat sudah tidak ada permasalahan hukum apapun lagi karena antara Turut Tergugat 1 dan Tergugat telah membuat kesepakatan lanjutan bahwa uang Turut Tergugat 1 sejumlah ± Rp. Rp. 734.144.884,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus empat puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) akan dikembalikan dalam bentuk uang yang pada saat perkara ini di adili uang milik Turut Tergugat 1 telah dikembalikan seluruhnya oleh Tergugat (kesepakatan lanjutan tersebut telah dilaksanakan) sehingga bagian kompensasi tanah untuk Turut Tergugat 1 dikembalikan kepada Tergugat dan bagian Para Penggugat adalah seluas 2.000 M<sup>2</sup>.

## II TENTANG FAKTA PERSIDANGAN.

Bahwa berdasarkan pokok gugatan dan bantahan para pihak tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa persoalan/sengketa aquo timbul karena adanya perbedaan sudut pandang antara Para Penggugat dengan Tergugat tentang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pelaksanaan kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 dimana Para Penggugat pada pokoknya menganggap Tergugat telah wanprestasi sebaliknya Tergugat berpandangan telah melaksanakan seluruh prestasi yang disepakati dalam kesepakatan bersama tersebut.

Bahwa sesuai dalil pokok gugatan Para Penggugat tersebut maka Para Penggugat harus mampu membuktikan apakah benar Tergugat telah wanprestasi terhadap kesepakatan bersama tertanggal 12 Mei 2014 karena telah menyerahkan tanah kompensasi kurang dari yang diperjanjikan yakni menyerahkan tanah hanya seluas 2.000 M<sup>2</sup> sementara yang diperjanjikan adalah seluas 3.000 M<sup>2</sup> sehingga Para Penggugat menuntut pengembalian uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) dengan demikian Para Penggugat juga harus mampu membuktikan bahwa uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah hak milik sepenuhnya dari Para Penggugat.

Bahwa, sebaliknya Tergugat dan juga Turut Tergugat 2 harus mampu membuktikan bahwa mereka sepenuhnya telah melaksanakan kesepakatan bersama tersebut, harus mampu membuktikan bahwa di dalam uang Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) ada/terdapat uang milik Turut Tergugat 2 harus mampu membuktikan telah terjadinya kesepakatan lanjutan antara Tergugat dengan Turut Tergugat 1, harus mampu membuktikan bahwa Tergugat telah melaksanakan kesepakatan yang dibuatnya dengan Turut Tergugat-1 tersebut.

Bahwa berdasarkan alat bukti surat berupa "Surat Kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011" yang kebenarannya diakui oleh para pihak yang bersengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga harus dipertimbangkan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, diajukan oleh Para Penggugat (P-1), diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat-2 (T-1) serta diajukan pula oleh Turut Tergugat 1 (TT.1- 1) diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah uang milik bersama antara Para Penggugat dan Turut Tergugat 1.
- Bahwa disepakati terhadap uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) milik bersama antara Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 tersebut akan dikompensasi/diganti dengan tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup>.

Bahwa dalam "Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011" bukti P- 1, T- 1, T.T.1- 1, tersebut tidak secara spesifik dan detail menyebutkan letak dan batas-batas tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> yang dijadikan kompensasi. Dengan demikian, letak/posisi dan batas pasti dari tanah kompensasi tidak diketahui secara pasti.

Bahwa untuk mengetahui apakah para pihak telah melaksanakan prestasi ataukah telah wanprestasi tergantung dari ada atau tidaknya tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> milik Naniwati yang akan dijadikan kompensasi sebagaimana yang diperjanjikan.

Bahwa dari pembuktian dengan saksi-saksi, berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat yakni saksi atas nama I Dewa Putu Satriadana, menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat mengenai kompensasi uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) yang di kompensasi dengan tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup>.

- Uang tersebut adalah milik bersama Para Penggugat dan Turut Tergugat 1.
- Saksi turun mengukur di atas tanah objek sengketa bersama-sama dengan saksi atas nama Anak Agung Partama Wasa, Isa Ansyori, SH, (Pengacara dari Para Penggugat dan Turut Tergugat 1), Tergugat dan juga orang dari BPN.
- Pada saat mengukur, pengukuran untuk batas sebelah selatan dimulai dari pantai, utara jalan, dan untuk batas sebelah timur diukur mulai dari gang dan batas sebelah barat diukur sampai pagar batas sebelah timur tanah milik Bapak Alvin.
- Tanah Bapak Alvin tidak masuk/tidak ikut diukur karena batas - batas sudah jelas.
- Hasil pengukuran ada diperoleh tanah setuas 3.000 M<sup>2</sup> bahkan tanah milik Naniwati yang diukur tersebut luasnya lebih dari 3.000 M<sup>2</sup>.
- Hasil pengukuran diserahkan kepada LILO (Konsultan hukum Para Penggugat dan Turut Tergugat 2 tempat saksi dan saksi atas nama Anak Agung Partama Wasa bekerja).
- Draft Kesepakatan Bersama dibuat oleh saksi Agung (LILO).
- Bahwa Draft Kesepakatan Bersama tersebut disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak tanggal 12 Mei 2011 dengan disaksikan oleh Isa Ansyori, SH. (Pengacara dari Para Penggugat dan Turut Tergugat 1) dan I Giede sukarmo, SH.MH.
- Bahwa berdasarkan info dari Frank, Paul Victor dan Paul lupton tanah tersebut sudah dipecah dan sertifikatnya sudah diserahkan kepada Para Penggugat sekitar tahun 2011.

### 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

- Dalam sertifikat tuasnya tersebut 3.000 M<sup>2</sup>.
- Tidak ada permasalahan apapun setelah penyerahan tanah dan sertifikat tersebut. Saksi baru mendengar ada permasalahan muncul sekitar tahun 2013;

Bahwa, demikian pula dengan keterangan saksi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat 2 saksi atas nama Anak Agung Partama Wasa, menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat mengenai kompensasi uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) yang di kompensasi dengan tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup>.
- Uang tersebut adalah milik bersama Para Penggugat dan Turut Tergugat 1. Saksi 4 (empat) kali turun mengukur diatas tanah obyek sengketa.
- Pengukuran pertama pra-perdamaian saksi turun mengukur dengan Paul Lupton tujuannya untuk mengetahui lokasi tanah milik Naniwati yang akan diukur untuk kompensasi.
- Pengukuran kedua saksi turun bersama sama dengan Paul Lupton dan Naniwati.
- Pengukuran ketiga saksi mengukur bersama - sama dengan saksi atas nama I Dewa Putu Satriadiana dan Isa Ansyori, SH. yang merupakan Pengacara dari Para Penggugat dan Turut Tergugat 1, Tergugat dan juga juru ukur independen tersumpah.
- Pada saat mengukur tanah kompensasi, pengukuran dimulai dari pantai untuk batas sebelah selatan, dan jalan untuk batas utara, untuk batas sebelah timur pengukuran dimulai dari gang sedangkan batas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebelah barat diukur mulai dari pagar sebelah timur tanah milik

Bapak Alvin (batas timur tanah bapak alvin) tidak mulai dari gang

sebelah barat.

- Turun Keempat untuk kembali memastikan bahwa tanah yang akan menjadi kompensasi ini masih benar-benar ada.
- Hasil pengukuran ada diperoleh tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> bahkan masih ada tanah sisa milik Naniwati.
- Saksi yang bekerja di LILO- konsultan hukum Para Penggugat dan Turut Tergugat 2 selanjutnya memberitahukan hasil pengukuran tersebut kepada para pihak.
- Saksi membuat draft kesepakatan bersama.
- Bahwa Draft Kesepakatan bersama tersebut disetujui dan ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 12 Mei 2011 dengan disaksikan oleh Saksi, Isa Ansyori, SH. I Gede Sukarmo, SH.,MH.
- Para pihak dapat menerima kesepakatan bersama tersebut dan tidak ada permasalahan apapun.
- Menurut informasi langsung dari Frank, Paul Victor dan Paul Lupton tanah tersebut sudah dipecah dan sertifikatnya sudah diserahkan kepada Para Penggugat sekitar tahun 2011.
- Tidak ada permasalahan apapun setelah penyerahan tanah dan sertifikat tersebut.
- Saksi baru mendengar ada permasalahan muncul sekitar tahun 2013.

Keterangan kedua saksi diatas bersesuaian dengan keterangan saksi atas

nama Isa Ansyori, SH. (Pengacara dari Para Penggugat dan Turut Tergugat

1 pada saat akan dibuatnya kesepakatan bersama tersebut, saksi Isa Ansyori,

SH. diajijkan oleh Tergugat, menerangkan bahwa :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat mengenai kompensasi uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat-1 sejumlah Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) yang di kompensasi dengan tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup>.
- Uang tersebut adalah milik bersama Para Penggugat dan Turut Tergugat1.
- Saksi beberapa kali turun mengukur diatas tanah objek sengketa.
- Saksi sebelum turun mengukur dengan BPN saksi sebelumnya pernah turun untuk mengukur tanah ebyek sengketa bersama- sama dengan Paul Lupton, Frank Varone, Paul Victor.
- Pada saat pengukuran untuk perdamaian saksi mengukur bersama-sama dengan I Dewa Putu Satriadiana, Anak Agung Partama Wasa, Paul Victor, dan juga BPN.
- Pada saat pengukuran, pengukuran dimulai dari jalan sampai batas di pantai untuk batas sebelah utara dan selatan dan untuk batas sebelah timur pengukuran dimulai dari gang sedangkan batas sebelah barat diukur dari pagar batas sebelah timur tanah milik Bapak Alvin.
- Tanah Bapak Alvin tidak diukur karena batas-batas sudah jelas.
- Hasil pengukuran ada diperoleh tanah seluas 3.000 M<sup>2</sup> bahkan lebih.
- Hasil pengukuran tersebut diserahkan kepada LILO- konsultan hukum Para Penggugat dan Turut Tergugat 2 (tempat saksi dan saksi atas nama Anak Agung Partama Wasa bekerja) untuk selanjutnya dibuatkan draft kesepakatan bersama.
- Bahwa Draft Kesepakatan Bersama tersebut disetujui dan ditandatangani oleh oleh Para Pihak tanggal 12 Mei 2011 dengan disaksikan oleh saksi sendiri Isa Ansyorii SH. dan I Gede Sukarmo, SH.,MH.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan info dari Frank, Paul Victor dan Paul Lupton tanah tersebut sudah dipecah dan sertifikatnya sudah diserahkan kepada Para Penggugat sekitar tahun 2011.
- Tidak ada permasalahan apapun setelah penyerahan tanah dan sertifikat tersebut.
- Saksi baru mendengar ada permasalahan muncul sekitar tahun 2013.
- Saksi menyampaikan kepada Paul Victor bahwa apabila ada kesalahan sertifikat maka bisa diperbaiki di BPN namun tidak ditanggapi.

terhadap keterangan saksi - saksi tersebut di atas Para Penggugat tidak menghadirkan saksi yang menbantah keterangan dari saksi- saksi Tergugat tersebut, adapun saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yakni saksi atas nama Mamiq Srituresmi dan Joni Saputra tidak ikut turun pada saat pengukuran tanah yang akan dijadikan kompensasi (sebelum ada kesepakatan) melainkan saksi tersebut turun kelokasi pada tahun 2013 untuk ikut menyaksikan pengukuran yang dilakukan secara pribadi oleh Para Penggugat dengan tidak mengikut sertakan Tergugat, Turut Tergugat 2 ataupun pemilik tanah sandingan dengan demikian menjadi fakta hukum bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah kompensasi yang diserahkan kepada mereka hanya seluas 2.000 M<sup>2</sup> tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Sebaliknya keterangan dari ketiga orang saksi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat 2 tersebut diatas dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

Bahwa dari keterangan saksi - saksi tersebut di atas dan berdasarkan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012, Luas 3.000 M<sup>2</sup>, atas nama Nani Wati, terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah (T-2) serta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum bahwa ada tanah kompensasi seluas 3.000 M<sup>2</sup>



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang letaknya di Desa Kuta, Kecamatan pujut, Kabupaten Lombok Tengah

yang batas sebelah baratnya adalah tanah milik Bapak Alvin.

Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Mitik No. 1182, SU No. 762/Kuta/2012,

luas 3.000 M<sup>2</sup>, atas nama Nani Wati, terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut,

Kabupaten Lombok Tengah adalah akta otentik yang dikeluarkan oleh

pejabat yang berwenang yang secara hukum dianggap sebagai Keputusan Tata

Usaha Negara.

Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut maka terbukti bahwa Tergugat telah

melaksanakan prestasi sebagaimana telah disepakati dalam surat kesepakatan

bersama tanggal 12 Mei 2011.

Bahwa demikian pula terhadap datil Para Penggugat yang menyatakan bahwa

uang sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat

ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) seluruhnya

adalah milik Para Penggugat tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh Para

Penggugat. Para Penggugat guna membuktikan kebenaran dalilnya tersebut

hanya menghadirkan alat bukti surat berupa fotokopi dari kuitansi tanda

bukti pembayaran, dengan didukung oleh satu orang saksi yakni saksi atas

nama Mamik Srituresmi sehingga saksi tersebut adalah unus testis nullus

testis - satu saksi bukanlah saksi, terlebih dalam keterangan saksi atas nama

Mamik Sutresmi secara tegas menerangkan bahwa ia hanya mengetahui

tentang pembayaran yang pertama saja selebihnya ia tidak mengetahuinya,

karena saksi berhenti bekerja pada Tergugat, sedangkan terhadap alat bukti

surat berupa fotokopi dari kuitansi tanda bukti pembayaran yang diajukan

oleh Para Penggugat tersebut telah dibantahkan oleh Tergugat, Turut

Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dengan bukti surat berupa rekening koran

perusahaan milik Terquqat; dan data perusahaan AURORA STONE PTY

LTD milik Turut Tergugat 1 (T-7 dan TT.1- 5 serta T- 8 dan TT.1- 6).

### 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

Membuktikan bahwa pada tanggal 28 Agustus 2009 perusahaan Tergugat ada menerima transfer uang dari AURORA STONE PTY LTD yakni perusahaan milik Turut Tergugat 1 sebesar Rp. 359.068.050,- dan sebesar Rp, 336.600;000,- yang tanggal transfer maupun jumlahnya identik dengan hukti P- 15 dan P - 17 yang berupa kwitansi yang diberikan kepada Para Penggugat karena pada saat itu Para Penggugatlah yang berada di Lombok (yang datang kepada Tergugat meminta kwitansi) dan karena Para Penggugat adalah partner bisnis dari Turut Tergugat- 1 maka di dalam kwitansi diatas namakan kepada Para Penggugat, dengan demikian terbukti bahwa didalam uang sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) ada terdapat uang milik Turut Tergugat 1

Bahwa, oleh karena dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa keseluruhan uang sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah milik Para Penggugat telah juga terbantahkan, maka beralasan hukum apabila keseluruhan dalil gugatan Para Penggugat untuk ditolak.

Bahwa, sebaliknya Tergugat/Penggugat Rekonpensi berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi sebagai terurai di atas Tergugat/Penggugat Rekonpensi dapat membuktikan keseluruhan dalil bantahan dan dalil gugatan rekonpensinya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat/Penggugat Rekonpensi telah melaksanakan seluruh prestasi yang diperjanjikan dalam surat kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 sekaligus dapat membuktikan bahwa uang sejumlah Rp; 1 Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah milik bersama antara Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata lain sebagian dari uang sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- (dua milyar dua ratus dua juta empat ratus tiga puluh empat ribu enam ratus lima puluh empat rupiah) adalah milik Turut Tergugat 1 bukti T- 7 dan TT.1- 5 serta T- 8 dan TT.1- 6 yang bersesuaian dengan bukti surat T-1 dan TT.1-1 dan P-1.

Bahwa Tergugat/Penggugat Rekompensi juga dapat membuktikan bahwa benar antara Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi dengan Turut Tergugat 1 Kompensi/Turut Tergugat Rekompensi telah membuat Perjanjian Damai tanggal 25 November 2013 yang pada pokoknya mensepakati bahwa uang milik Turut Tergugat 1 akan dikembalikan dengan bentuk uang dan terhadap pelaksanaan perjanjian damai ini karena sudah diakui kebenarannya oleh para pihak yang membuatnya maka menjadi bukti yang sempurna dan tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut dengan demikian perdamaian yang terjadi antara Tergugat dengan Turut Tergugat 1 dan pelaksanaannya adalah dibenarkan dan sah secara hukum.

Bahwa, oleh karena antara Tergugat dengan Turut Tergugat 1 telah ada perdamaian dan oleh karena uang milik Turut Tergugat 1 telah dikembalikan maka terhadap bagian tanah kompensasi untuk Turut Tergugat 1 yakni seluas 1.000 M<sup>2</sup> dari tanah kompensasi seluas 3.000 M<sup>2</sup> dikembalikan oleh Turut Tergugat 1 kepada Tergugat dan sepenuhnya menjadi hak milik kembali dari Tergugat. Dengan demikian maka hak Para Penggugat terhadap tanah kompensasi tersebut hanyalah seluas 2.000 M<sup>2</sup> saja.

### III PETITUM.

Berdasarkan apa yang terurai di atas, Tergugat dan Turut Tergugat 2 kompensasi/Para Penggugat Rekompensi mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang bunyi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amarnya sebagai mana teruang dalam petitem Tergugat pada surat eksepsi, jawaban dan gugatan rekompensi tertanggal 5 Februari 2014.

Demikian kesimpulan ini Tergugat dan Turut Tergugat-2 Kompensi/Para Penggugat Rekompensi ajukan, atas perkenan Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, diucapkan terima kasih.

Menimbang, selanjutnya kedua belah pihak tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon Putusan ;

Menimbang, segala sesuatu yang terjadi selama proses persidangan telah ditulis dalam Berita Acara dimana Berita Acara tersebut merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### **I DALAM KOMPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1 Gugatan Para Penggugat kabur (Obscur Libel);

- Bahwa Kuasa Para Penggugat dalam posita angka 3,7,12 menyebutkan jumlah uang yang telah diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 2.202.434.654,- maka hal tersebut bertentangan dengan petitem Gugatan angka 4 dan 5, yaitu :

Petitem angka 4 : Menyatakan hukum, sah pengembalian uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654 ;

Petitem angka 5 : Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- secara tunai dan seketika ;

#### **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 pertentangan tentang jumlah uang milik Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 disebabkan karena Para Penggugat tidak merinci secara luas beberapa jumlah uang milik masing-masing sehingga tidak jelas dan kabur Gugatan tersebut maka Gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
  - 2 Para Penggugat tidak memiliki legal standing mengajukan Gugatan.
- Bahwa posita angka 3,7 dan 12 Para Penggugat menyebutkan jumlah uang yang telah diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 kepada Tergugat adalah sebesar ± Rp. 2.202.434.654,- yang terjadi pertentangan dengan petitum Gugatan angka 4 dan 5 ;
- Bahwa supaya Para Penggugat dapat bertindak untuk dan atas nama Turut Tergugat 1 maka terlebih dahulu harus ada Surat Kuasa Khusus dalam hal ini Surat Kuasa Khusus tersebut tidak ada maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat tidak memiliki legalitas hukum karenanya Gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
- Menurut ketentuan Pasal 26 (ayat 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang pokok Agraria dikaitkan dengan kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 yang dibuat oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 yang kesemuanya adalah Warga Negara Asing (WNA) adalah terjadi pertentangan dengan ketentuan Pasal 26 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 1320 KUHPdt. maka kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 adalah batal demi hukum karena Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat menyandarkan alas haknya untuk mengajukan Gugatan yang oleh hukum dilarang / Para Penggugat tidak memiliki legalitas untuk mengajukan Gugatan maka dengan demikian Gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

#### 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

3 Keliru pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat II :

Bahwa Surat Gugatan Para Penggugat yang mendasarkan pada cedera janji / Wanprestasi atas pelaksanaan Surat Kesepakatan beesama tanggal 12 Mei 2011 yang subyek pembuatnya perjanjian adalah :

- Paul Leslie Toby Lupton (Tergugat) sebagai pihak I ;
- Varone Franco (Penggugat 1) dan Bassam Taweel serta Paul Victor Shehade sebagai pihak II;

Bahwa ketentuan Pasal 1328 KUHPdt bahwa pihak yang terikat melaksanakan kewajiban adalah pihak yang membuat perjanjian yaitu pihak I dan pihak II jadi dengan memasukkan Nani Wati atau Turut Tergugat 2 adalah tidak beralaskan hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, Kuasa Turut Tergugat 1 dalam jawabannya juga telah mengajukan Eksepsinya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat tidak memiliki legal standing mengajukan Gugatan ;

Bahwa posita No 3,7 dan 12 bila dikaitkan dengan petitum 4 dan 5 maka harus ada Surat Kuasa dari Turut Tergugat 1 kepada Para Penggugat tetapi Surat Kuasa tersebut tidak pernah ada, maka dengan demikian Gugatan tersebut tidak berdasarkan hukum atau tidak memiliki legalitas, dengan demikian Gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Menimbang atas Eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat 2 serta Eksepsi dari Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim dalam hal ini mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, atas Eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 point pertama pada intinya menyebutkan, bahwa Gugatan Para Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena dalam posita angka 3,7 dan 12 menyebutkan bahwa jumlah uang yang telah diserahkan oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 2.202.434.654,- yang terkandung maksud bahwa uang sejumlah Rp.

#### 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

2.202.434.654,- adalah milik dari Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 tetapi posita tersebut bertentangan dengan petitum Gugatan angka 4 dan 5 ;

Menimbang, petitum angka 4 adalah menyatakan hukum sah pengembalian uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- dan petitum 5 adalah menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Para Penggugat sejumlah ± Rp. 2.202.434.654,- secara tunai dan seketika ;

Menimbang, dalam Repliknya Kuasa Para penggugat menyatakan pada intinya bahwa pencantuman nama Turut Tergugat 1 dalam posita Gugatan tentang kepemilikan atas uang ± Rp. 2.202.434.654,- adalah bersifat formalitas semata karena wujud penghargaan dari Penggugat 2 (Bassam Taweel) karena ada ikatan keluarga .....dst ;

Menimbang, atas hal tersebut Majelis Hakim mencermati sebagai berikut :  
Dalam buku Varia Peradilan Tahun 1999 Hal. 122 Yahya Harahap menulis dalam ulasan hukum "Berbagai Permasalahan Formil Dalam Surat Gugatan Perdata" menyebutkan : Unsur-unsur syarat formil dalam gugatan yang mesti dipenuhi agar terhindar dari cacat yang membuatnya tidak sah : 1. Melanggar Kompetensi 2. Error in Persona. 3. Obscur Libel.

Menimbang, Obscur Libel adalah hal yang mengakibatkan Gugatan cacat formil artinya Gugatan kabur, artinya tidak jelas :

- 1 Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugat ;
- 2 Tidak jelas obyek yang disengketakan ;
- 3 Penggabungan dua atau beberapa gugat yang masing-masing berdiri sendiri;
- 4 Terdapat saling pertentangan antara posita dan petitum 5 ;
- 5 Petitum tidak terinci ;

Menimbang, masalah kaitan posita – petitum harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan. Apabila tidak dipenuhi maka mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil dalam bentuk Obscur Libel ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, meskipun dalam Repliknya Kuasa Para Penggugat telah menyebutkan bahwa pencantuman nama Turut Tergugat 1 dalam Gugatan posita Gugatan yang pada pokoknya menyatakan penyerahan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- pada Para Penggugat dan Turut Tergugat 1 adalah bersifat fomalitas belaka dan keberadaan Turut Tergugat 1 dalam Surat Kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 hanya sebagai wujud penghargaan Penggugat 2 (Bassam Taweel) yang merupakan keluarganya. Akan tetapi Majelis Hakim berpendapat hal tersebut akan dapat menimbulkan permasalahan hukum ;

Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 diterima ;

Menimbang, oleh karena Eksepsi point 1 dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 diterima maka Eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi dan selanjutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, oleh karena Eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 diterima dan Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara ;

## **II DALAM REKONVENSII (GUGATAN BALIK)**

Menimbang, yang disebut sebagai para pihak dalam Guatan Rekonvensi adalah : Tergugat dan Turut Tergugat 2 selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II atau disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi

Menimbang, selanjutnya yang dimaksud Para Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat 1 Konvensi dan disebut juga Tergugat Rekonvensi serta Penggugat 2 Konvensi disebut juga Tergugat Rekonvensi II sedangkan Turut Tergugat 1 Konvensi disebut Turut Tergugat Rekonvensi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, maksud dan tujuan dari Gugatan Rekonvensi dari Para

Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- Bahwa Kesepakatan Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk membeli tanah di Are Guling dan Gili Nusa Desa Prabu, Kecamatan Pujut, kabupaten Lombok Tengah dan ketika permasalahan tanah tersebut tidak dapat diselesaikan maka Para Peggugat Rekonvensi bertanggung jawab dan wujud kesiapan bertanggung jawab adalah Para Peggugat Rekonvensi bersedia membuat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 21 Mei 2011 ;
- Bahwa Surat Kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 pada pokoknya disepakati pengembalian uang milik Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi adalah dalam bentuk kompensasi berupa tanah seluas 3000 M2 sesuai dengan SHM. No.1182, SU No.762/Kuta/2012, dan telah diserahkan sertifikat hak milik No.1182, SU No.762/Kuta/2012, yang sampai sekarang masih dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi ;
- Bahwa antara Peggugat Rekonvensi I dengan Turut Tergugat Rekonvensi telah membuat kesepakatan lanjutan yang pada pokoknya disepakati bagian kompensasi tanah untuk Turut Tergugat Rekonvensi dikembalikan nilai uang sejumlah Rp. 734.144.884,- yang telah dibayar oleh Peggugat Rekonvensi I pada tanggal 25 Novemver 2013 ;
- Bahwa keberadaan Para Tergugat Rekonvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi sebagai Warga Negara Asing (WNA). Menurut UU No. 5/1960 Pasal 26 ayat (2) dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut maka keberadaan Surat Kesepakatan bersama tanggal 12 Mei 2011 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang berakibat batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat dan beban pembuktian bagi Para Peggugat Rekonvensi maupun pihak ke- 3 lainnya ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa penyelesaian terbaik permasalahan dari Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah pengembalian dalam bentuk uang masing-masing diantara Tergugat Rekonvensi adalah Rp. 734.144.884,- ;

Menimbang, Para Tergugat Rekonvensi telah menjawab pada pokoknya, sebagai berikut :

- Bahwa keseluruhan tanggapan eksepsi dan uraian Replik pokok perkara merupakan kesatuan dengan jawaban Rekonvensi ;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi yang menawarkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membeli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Are Guling dan Gili Nusa yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan bebas sengketa ;
- Bahwa selanjutnya Para Tergugat Rekonvensi tertarik dengan mengeluarkan uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- dan selanjutnya ternyata tanah tersebut bermasalah karena merupakan HPL Pemerintah dan bukan milik Para Penggugat Rekonvensi ;
- Bahwa selanjutnya Para Tergugat Rekonvensi mendesak agar uangnya dikembalikan atas dasar tersebut, selanjutnya Para Penggugat Rekonvensi bersedia membuat "Surat Kesepakatan Bersama" tanggal 12 Mei 2011 ;
- Bahwa setelah Gugatan Perdata diajukan selanjutnya Para penggugat Rekonvensi dan mengembalikan uang sejumlah Rp. 734.144.884,- secara melawan hak dan melawan hukum, yang notabene adalah uang milik Para Tergugat Rekonvensi ;
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 mengandung substansi pengembalian hak keperdataan Para Tergugat Rekonvensi atas uang sejumlah Rp. 2.202.434.654,- dari Penggugat Rekonvensi I yang dikompensasi dengan tanah seluas 3000 M2 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa keinginan Para Penggugat Rekonvensi untuk mengambil kembali tanah seluas 3000 M2 dengan sertipikat Hak Milik No.1182 A.n. Naniwati tidak masuk akal karena merupakan pegangan Para Tergugat Rekonvensi untuk mempertahankan hak keperdataan ;
- Bahwa tidak dibenarkan menurut hukum bila Para Penggugat Rekonvensi memaksa Para Tergugat Rekonvensi untuk menerima uang masing-masing sejumlah Rp. 734.144.884,- dan selanjutnya menyerahkan tanah seluas 3000 M2 dengan sertipikat Hak Milik No.1182 karena keberadaan uang Rp. 2.202.434.654,- keseluruhannya adalah milik Para Tergugat Rekonvensi ;  
Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mencermati Surat Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi terlebih dahulu ;  
Menimbang, pokok dari Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi adalah :
  - Bahwa keberadaan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 yang pada pokoknya adalah pengembalian uang milik Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi dalam bentuk kompensasi tanah seluas 3000 M2 SHM No.1182, SU No. 762/Kuta/2012, A.n. Naniwati. Telah diserahkan dan sampai sekarang masih dikuasai Para Tergugat Rekonvensi dan kaitan kewarganegaraan asing dari Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi yang oleh UU No. 5/ 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dalam Pasal 26 ayat (2) jika dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPerdara maka mengakibatkan batal demi hukum Surat Kesepakatan Bersama tanggal 12 Mei 2011 ;
  - Bahwa adanya kesepakatan lanjutan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya disepakati bagian kompensasi tanah untuk Turut Tergugat Rekonvensi dikembalikan dalam

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bentuk uang sejumlah Rp. 734.144.884,- yang telah dilaksanakan pada tanggal 25 November 2011 ;

Menimbang, dari pokok Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi tersebut adalah memerlukan pemeriksaan dan putusan yang secara terpisah dan berdiri sendiri, karena sengketa tersebut adalah saling terpisah satu dan yang lainnya, dalam hal ini telah terjadi kumulasi Gugatan.

Pokok Gugatan Rekonvensi yang pertama adalah berupa pembatalan kesepakatan yang telah terjadi dan direalisasikan dengan SHM No. 1182 A.n. Naniwati keberadaannya dihubungkan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dalam Pasal 26 ayat (2) dan dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan Gugatan Rekonvensi yang kedua adalah berupa kesepakatan lanjutan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi yang faktanya masih dipertahankan oleh Para Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, penggabungan campur adukkan tersebut bertentangan dengan tertib beracara Vide Putusan MA 29 April 1986 No. 1975/kpdt/1984 dan tidak dapat dibenarkan dan mengakibatkan Gugatan cacat formil karena Gugatan kabur dan tidak jelas ;

Menimbang, oleh karena Surat Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan kabur dan tidak jelas, maka Gugatan Rekonvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

### III DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, oleh karena Gugatan pokok (Konpensasi) diajukan oleh Para Penggugat Konpensasi dan dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepadanya juga harus dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;



Mengingat pasal-pasal dalam RBg serta peraturan Perundang - undangan yang bersangkutan ;

**MENGADILI**

**I Dalam Konvensi :**

**A Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan menerima Eksepsi dari Tergugat ;

**B Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**II Dalam Rekonvensi :**

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima ;

**III Dalam Konvensi dan Rekonvensi :**

- Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 1.826.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh enam juta rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Praya pada hari Senin, tanggal 30 Juni 2014 oleh kami : **INDIRAWATI, SH, MH.** sebagai Hakim Ketua, **SRI HARYANTO, SH.** dan **MUH. IMAM IRSYAD, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 40/PDT-G/2013/PN.PRA, tanggal 26 Agustus 2013, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 02 Juli 2014 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, SUPRAYOGI, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Praya, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2, serta tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat 1.

Hakim-hakim Anggota,

t.t.d

1. SRI HARYANTO, SH.

t.t.d

2. MUH. IMAM IRSYAD, SH.

Hakim Ketua,

t.t.d

INDIRAWATI, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

t.t.d

SUPRAYOGI, SH.

## Perincian Biaya:

1	Administrasi	: Rp 30.000,-
2	Panggilan	: Rp 785.000,-
3	Redaksi	: Rp 5.000,-
4	PS	: Rp1.000.000,-
5	<u>Materai</u>	: <u>Rp 6.000,-</u>
	Jumlah	Rp1.826.000,-
	Terbilang	:(satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah)

## Catatan :

Turunan Putusan ini diberikan kepada Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat 2 berdasarkan permohonan secara lisan pada Hari Selasa, tanggal 26 Agustus 2014.

Praya, 26 Agustus 2014  
Panitera /Sekretaris  
Pengadilan Negeri Praya

H. SUHAIRI Z, SH.,MH.

Nip. 196207191985031002



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia