

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Sumber Buku :

- Alfons, Maria. (2010), *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang: Universitas Brawijaya.
- Ali. Achmad, (2002), *Menguak Tabur Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Gunung Agung.
- Bachtiar. (2018), *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang: UNPAM PRESS.
- Budiono, Herlin. (2007), *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Darus Badruzaman, Mariam. (1994), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. (2005), *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- H.S, Salim, (2004), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Hadji, Philippus. (2010), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Mahmud Marzuki, Peter. (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta Kencana.
- (2008), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir. (1990), *Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- , (2000), *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Mulyoto. (2011), *Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Santosa, Lukman, (2012), *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala.
- Santoso, Urip. (2010), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

-----, (2011), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Setiawan, R. (1999), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A Bardin.

Soerjono Soekanto, M. (2006), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pers.

Soeroso, R. (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti dan Tjitrosoedibio. (1998), *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Subekti, R. (1989), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia.

-----, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, (2001), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.

-----, (2007), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia.

Syahrani, Riduan. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Wirjono Prodjodikoro, R. (1994), *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung: Sumur.

Yahman. (2011), *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Prestasi Pustakakarya.

Yudha Hernoko, Agus. (2010), *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Media Group.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan:**

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

-----, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

-----, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah.

-----, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara, Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

**C. Sumber Web:**

<https://triyani.wordpress.com/tag/nominee.>

**D. Artikel/Jurnal:**

Eva Aprilia, Dinda; Anggraini, Nur; Iswan, Muhammad, *Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan*, Jurnal Lex Suprema: Vol. III. No. 2, 2021.

Kharis Umardani, Muhammad. (2019), *Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Quran-Haditz) Secara Tidak Tunai*,



## LAMPIRAN



# UNIVERSITAS NASIONAL FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional No.276/SK/BAN-PT/Akred/S/II/2018  
Jl. Sawo Manila No. 61, Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718  
Homepage : <http://www.unas.ac.id>, Email : [hukum@unas.ac.id](mailto:hukum@unas.ac.id)

### KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL Nomor: 128/DK-FH/X/2022

#### Tentang PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL

- Menimbang : a. bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional, maka mahasiswa yang telah memenuhi persyaratan akademik diwajibkan menyusun skripsi sebagai karya ilmiah yang merupakan tugas akhir mahasiswa;
- b. bahwa dalam rangka penyusunan skripsi tersebut diperlukan Dosen Pembimbing skripsi;
- c. bahwa dosen pembimbing skripsi sebagaimana tersebut dalam keputusan ini dinilai mampu dan memenuhi syarat sebagai dosen pembimbing skripsi;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a,b dan c, perlu ditetapkan Keputusan Dekan;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-undang Nomor 12 tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi Dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
5. Statuta Universitas Nasional;
6. Surat Keputusan Rektor Universitas Nasional Nomor 112 Tahun 2022 Tentang Sistem Penyelenggaraan Pendidikan Di Universitas Nasional;
- Memperhatikan : Usulan Program Kekhususan (PK) Hukum Perdata tanggal 5 Oktober 2022 dan persetujuan pimpinan Fakultas Hukum tanggal 7 Oktober 2022.
- MEMUTUSKAN:
- Menetapkan : Menunjuk Sdr. Mahruf, S.H.,M.H. sebagai pembimbing skripsi mahasiswa sebagaimana disebutkan pada point kedua
- Kedua : Mahasiswa yang akan menyusun skripsi  
Nama : Muhammad Aji Dali  
Nomor Pokok : 193300516170  
Judul Skripsi "ANALISIS YURIDIS SENKETA HAK MILIK ATAS TANAH ANTARA WNA DAN WNI (Studi Putusan Nomor: 215/Pdt.G/2019/PN,Dps) "
- Kecempat : Keputusan ini berlaku untuk 12 bulan terhitung sejak ditetapkan  
Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan pada butir ketiga penyusunan skripsi tidak dapat diselesaikan, maka yang bersangkutan harus mengajukan permohonan perpanjangan waktu berlakunya Keputusan Dekan ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- Kelima : Apabila ternyata dikemudian hari Keputusan ini terdapat kekeliruan atau kekurangan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.
- Kenam : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 22 Oktober 2022  
Dekan.

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS.

Tembusan:  
Disampaikan Kepada Yth;  
1. Koordinator PK Hukum Perdata ;  
2. Pembimbing Skripsi;  
3. Mahasiswa Bersangkutan.



**UNIVERSITAS NASIONAL  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional  
No. 276/SK/BAN-PT/Akred/S/1/2018  
Jl. Sawo Manila Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta 12520  
Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718  
Homepage: <http://www.unas.ac.id>, E-mail: [hukum@unas.ac.id](mailto:hukum@unas.ac.id)

**PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NASIONAL**

**BERITA ACARA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIP/SKRIPSI**

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skrripsi Program Sarjana, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional, dengan ini menerangkan bahwa :

**N a m a** : Muhammad Aji Dali  
**No. Pokok Mahasiswa** : 193300516170  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Fakultas** : Hukum  
**Judul Skripsi** : TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN NOMINU TERHADAP JUAL BELI TANAH TERLETAK DI KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/Pn. Dps)

Telah diadakan Ujian Sidang Komprehensif/Skrripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

**Hari / Tanggal** : Rabu, 1 Maret 2023  
**Waktu / Ruangan** : 16.00 - 17.00/001/2  
**Hasil Ujian\*** : 81 (A) Lulus  
**Dengan Catatan** : sesuai catatan penguj (berlampir)  
**Batas Waktunya** : 7 (tujuh) Apabila catatan perbaikan tidak dilakukan perbaikan sesuai berita acara ujian sidang, maka ijazah ditunda sampai dilakukan perbaikan.

Demikian Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skrripsi Program Sarjana, dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Jakarta,.....

Penguji:

Ketua,  
  
Devarita, S.H., Sp.1., M.H

Anggota,  
  
Dr. Ummu Salamah, S.Ag., S.H., MA  
Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Nasional,

Anggota,  
  
Mahruf, S.H., M.H.L.

Mahasiswa,  
  
Muhammad Aji Dali

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS.

\*) Jumlah nilai akhir dalam bentuk angka =

$\frac{\text{Nilai akhir masing-masing Penguji}}{\text{Jumlah Penguji}}$

$$\frac{81,25 + 80 + 82}{3} = 243,2$$

(81)



**PUTUSAN**

**Nomor 215 /Pdt.G/2019/PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RONALD GRAHAM SMITH.** Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Auckland/01 Agustus 1946, Warga Negara : Selandia Baru, pekerjaan :

Swasta, Passport No. : LK064230, alamat : P.B.Box 3764 Shortland St. Auckland. yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. **ERWIN SIREGAR,SH., MH.**
2. **SUTATIK,SH.**
3. **I WAYAN LASTIKAYASA, SH.**
4. **I PUTU WINDU SEMARA PUTRA,SH.**
5. **NI MADE DYAH SUKASMINI M., SH.**
6. **ADRYAN CAHYO WUHONO, SH.**
7. **NINING NUR DIANA, SH.**
8. **NORMAN AL FARRIZSY, SH.\***
9. **DAVID ANDRIAN H. SIAHAAN, SH.\***
10. **SARAH VANESA BONAPUTRI N.,SH.\***

Advokat / Konsultan Hukum dan Asisten Advokat (bertanda \*), yang berkantor hukum di Jalan Diponegoro 98, Pusat Pertokoan Kertha Wijaya Blok C-21 Denpasar-Bali. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2019 (*terlampir*), selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

**MELAWAN**

**SAWITRI** Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir : Bandung/27 Maret 1972, Warga Negara Indonesia, beralamat di Lingkungan Peliatan, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Pemegang KTP Nomor: 5103066703720005. Yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa

Halaman 1 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



Hukumnya yaitu :

MILA TAYEB SEDANA, SH.

DR. MUNNIE YASMIN,SH.MH.M.Kn.

ABDUL ALI,SH.

CHARLIE YUSTUS USFUNAN, SH.

PUTU ROSA PARAMITHA DEWI,SH.

Sama-sama Advokat” yang berkantor di MTS LAW OFFICE yang beralamat di Jalan Villa Umalas Nomor 10, Kerobokan - Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dan terlampir dalam berkas perkara ini, Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

1. **DR. HOTMAN PARIS HUTAPEA, SH.,MH.** Laki - laki, 59 tahun, beralamat di Jalan Boulevard Raya WE2 1KL 13 16 Kelapa Gading Timur Kelapa Gading Kota Jakarta Utara Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 14240.

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;

2. **Notaris/PPAT EDDY NYOMAN WINARTA S, SH.** Laki - laki, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Badung Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5 Kuta Badung Bali.

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Pebruari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 Pebruari 2019 dalam Register Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat merupakan pemilik secara *de facto* berdasarkan Perjanjian Kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 yang telah di *waarmerkt* oleh Turut Tergugat II, dimana pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat mengakui Penggugat ialah pemilik secara *de facto* atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan,

Halaman 2 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat), yang dikenal /disebut dengan nama “ **Villa Awang** “.

Adapun pernyataan Tergugat tersebut tercantum dalam Pasal 2 Perjanjian Kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 yang telah di *waarmerkt* oleh Turut Tergugat II yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

*“bahwa Pihak Pertama (Tergugat) mengakui secara sah dan benar bahwa sebidang tanah hak milik nomor 12, menurut Surat Ukur tertanggal 18-11-2003, Nomor 18/2003, seluas 1500 M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, adalah milik Pihak Kedua (Penggugat)*

2. Bahwa, selanjutnya Villa Awang tersebut telah dijual oleh Tergugat atas permintaan dari Penggugat sebagai Pemilik secara *de facto* atas Villa Awang tersebut, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat baik secara lisan maupun tertulis melalui korespondensi email antara Penggugat dan Tergugat, bahwa Villa Awang laku terjual dengan harga Rp. 24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Rupiah).

Namun pada kenyataannya Tergugat telah menjual Villa Awang dengan harga **Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)** kepada Turut Tergugat I sesuai dengan Kesepakatan Jual Beli tertanggal 8 Agustus 2018 antara Tergugat dan Turut Tergugat I yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada sekitar bulan Agustus 2017.

3. Bahwa Turut Tergugat I melakukan pembayaran Villa Awang kepada Tergugat secara bertahap yakni sebagai berikut:
  - a. Kwitansi DP Villa Awang dari Turut Tergugat I tertanggal 11 Agustus 2017 senilai Rp 200.000.000,00 ;
  - b. Kwitansi DP ke-2 pembelian Villa Awang dari Turut Tergugat I tertanggal 11 Agustus 2017 senilai Rp 2.340.000.000;
  - c. Transfer dari Bank Mandiri dari rekening bank Turut Tergugat I kepada rekening Tergugat tertanggal 5 September 2017 senilai Rp 9.460.000.000,00;

Halaman 3 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps





- d. Transfer dari Bank Mandiri dari rekening bank Turut Tergugat I kepada rekening Tergugat tertanggal 5 September 2017 senilai Rp 13.215.000.000,00;

Dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 25.015.200.000,00, sedangkan sisanya Rp 185.000.000,00 sudah dinyatakan diterima oleh Tergugat dari Turut Tergugat I, sehingga oleh karenanya Tergugat telah menerima keseluruhan hasil penjualan Villa Awang sejumlah Rp 25.400.000.000,00 (Dua Puluh Lima Miliar Empat ratus Juta Rupiah) secara penuh.

4. Bahwa, dari hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah), Penggugat menerima Rp. 17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus sepuluh Rupiah) dari Tergugat, dimana uang tersebut merupakan penerimaan kotor (*Gross*) dikarenakan Penggugat hanya menerima Rp 15.000.000.000,00 (Lima Belas Miliar Rupiah) dari Tergugat Tergugat secara bertahap, yakni sebagai berikut:
- a. Transfer melalui Bank Mandiri pada tanggal 5 September 2017 sejumlah Rp 12.000.000.000,- (Dua Belas Milyar Rupiah);
  - b. Transfer melalui Bank Mandiri pada tanggal 2 Oktober 2017 sejumlah Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);

Sedangkan sisa pembayaran Rp 2.049.075.510 dipotong oleh Tergugat untuk digunakan sebagai pembayaran biaya komisi dan biaya notaris (dalam hal ini yaitu Tergugat II).

Sehingga masih ada uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah).**

5. Bahwa, sebelum mengajukan perkara ini ke Pengadilan, Penggugat sudah pernah meminta Tergugat untuk memenuhi kewajibannya melakukan pengembalian sisa uang penjualan Villa Awang sejumlah **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah)** baik secara pribadi yang dilakukan melalui lisan dan tulisan yakni korespondensi email antara Penggugat dan Tergugat , dan juga melalui kuasa hukum masing-masing pada sekitar bulan Februari – April 2018 sesuai dengan :

Halaman 4 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



- a. Pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat yang bertempat di kantor kuasa hukum Penggugat pada tanggal 1 Februari 2018;
  - b. Surat Somasi I Nomor 015/Somasi/Poh/II/2018 tentang Pertanggungjawaban Keuangan dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Tergugat pada tanggal 9 Februari 2018;
6. Bahwa terhadap surat somasi dan tanggapan somasi sebagaimana disebutkan dalam point 6 (enam) diatas, kuasa hukum Tergugat telah menyampaikan tanggapan atas surat somasi yakni:
- a. Surat Tanggapan Somasi Nomor 03/MTS/II/2018 dari Kuasa Hukum Tergugat yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 19 Februari 2018;
  - b. Surat Tanggapan Nomor 09/MTS/IV/2018 terkait Draft Perjanjian Perdamaian dari Kuasa Hukum Tergugat yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 3 April 2018;

Dengan uraian yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat bersedia melakukan pengembalian uang kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp 6.950.924.490,00 (Enam Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - Rp 2.901.384.490,00 (Dua Miliar Sembilan Ratus Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah).
  - Rp 1.649.540.000,00 (Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah).
  - Rp 2.400.000.000,00 (Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) yang akan di escrow account selama 5 (lima) tahun.
- Bahwa pengembalian uang hasil penjualan Villa Awang sejumlah Rp 6.950.924.490,00 (Enam Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah) akan dibayar oleh Tergugat dalam waktu 6 (enam) bulan dengan sistem pembayaran secara mencicil selama 6 (enam) bulan

Halaman 5 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



dengan disertai bunga sebesar 6 (enam) persen per tahun untuk tiap-tiap bulannya (sesuai dengan angka 8 dan angka 9 surat Tanggapan Somasi I tertanggal 19 Februari 2018 dari kuasa hukum Tergugat).

7. Bahwa kemudian Penggugat mencoba melakukan perdamaian dengan Tergugat namun usulan perdamaian tersebut tidak mencapai kata kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai nilai uang yang harus dikembalikan dan tata cara pengembalian uang, sehingga upaya perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil.

8. Bahwa, untuk mempermudah Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, maka Penggugat sebelum menguraikan Perbuatan Melawan Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat, akan terlebih dahulu menguraikan ketentuan yang menjadi dasar dari perbuatan yang dilanggar oleh Tergugat dalam perkara *aquo* :

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM ( RECHTZAAK ONRECHTMATIGE DAAD )**

***“ tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “ (Pasal 1365 KUH Perdata)***

Merujuk ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

**a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum :**

Perbuatan melawan hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) pada dasarnya adalah sama dengan bertentangan dengan undang – undang (*onwetmatig*), dimana perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tersebut bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang – undang atau perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang – undang. Disamping hal tersebut, perbuatan melawan hukum meliputi pula perbuatan yang tidak sesuai atau bertentangan baik dengan kesusilaan (*geode zeden*) maupun sikap yang baik dan hati – hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap kepentingan orang lalin.



**b. Adanya kesalahan (*schuld*) :**

Kesalahan yang dimaksud adalah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tersebut dilakukan secara kesengajaan (*opzefkelijk*) artinya pada saat pelaku melakukan perbuatan atau pada saat melalaikan kewajiban menurut perkiraannya telah mengetahui akibat yang akan ditimbulkan. Disamping kesalahan yang merupakan kesengajaan, kesalahan tersebut mencakup pengertian dari kealpaan (*onachtzaamheid*) dari si pelaku, dan dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut menganut *Subjektive Schuld* (kesalahan subjektif) artinya pembebanan pembuktian (*omkering van de bewijslast*) mengenai ada tidaknya *schuld* tersebut dibebankan kepada pelaku.

**c. Adanya kerugian (*schade*) :**

Yang dimaksudkan *schade* dalam Pasal 1365 KUH Perdata adalah kerugian yang ditimbulkan dari adanya perbuatan melanggar hukum. Kerugian yang ditimbulkannya dapat berupa kerugian yang bersifat idiil atau moral dan kerugian kekayaan (*vermogensschade*) yang umumnya mencakup kerugian yang diderita oleh penderita dan keuntungan yang dapat diharapkan diterimanya (*gederfde whist*) yang dapat berupa kerugian uang (diperhitungkan).

**d. Adanya hubungan kausal (*oorzakelijk verbarid*) :**

Hubungan kausal artinya terdapat hubungan antara perbuatan yang dilakukan tersebut menimbulkan kerugian secara nyata (*factual*) bagi kepentingan orang lain.

Semula pengertian perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata (Pasal 1401 BW Belanda) hanya ditafsirkan secara sempit, dimana perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang (*Onwetmatig*). Kemudian, pengertian perbuatan melawan hukum menjadi diperluas setelah dikeluarkannya Putusan Hoge Raad (Mahkamah Agung Belanda) tanggal 31 Januari 1919, Hoge Raad menyatakan bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum di Pasal 1401 BW, termasuk juga suatu perbuatan yang melanggar hak-hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku atau bertentangan dengan Kesusilaan. Hal ini senada dengan yang dikemukakan oleh **Rosa Agustina** dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas*

Halaman 7 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



*Indonesia tahun 2003 pada halaman ke 17* mengatakan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum memiliki unsur-unsur:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dengan terpenuhinya unsur – unsur tersebut diatas, maka suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, memberikan konsekuensi bagi pihak yang dirugikan untuk melakukan penuntutan kepada si pelaku, tuntutan tersebut yaitu :

- a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
- b. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk natura (pengembalian keadaan pada keadaan semula);
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melanggar hukum;
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melanggar hukum;
- f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

9. Bahwa Penggugat merupakan pemilik *de facto* dari Villa Awang selama 14 tahun semenjak tahun 2004 hingga tahun 2017, dimana Penggugatlah yang mengeluarkan dana untuk membeli sebidang tanah, membangun bangunan villa, menguasai, merawat dan mempergunakan Villa Awang tersebut. Selama masa kepemilikan Penggugat terhadap Villa Awang tersebut, Tergugat tidak pernah menyangkal kepemilikan Villa Awang oleh Penggugat ataupun berusaha untuk mengakui bahwa Villa Awang adalah milik dari Tergugat. Dikarenakan Villa tersebut sejatinya merupakan milik dari Penggugat, sehingga seluruh hasil penjualan dari Villa Awang tersebut juga merupakan milik Penggugat seutuhnya. Oleh karena itu, ketika Villa Awang tersebut dijual oleh Penggugat melalui Tergugat kepada Turut Tergugat I, maka seluruh uang hasil penjualan dari Villa *a quo* adalah menjadi milik dari Penggugat. Sehingga secara otomatis, Tergugat memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan seluruh hasil penjualan Villa Awang milik Penggugat tersebut. Namun, hingga gugatan ini didaftarkan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat diduga dengan

Halaman 8 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



sengaja tidak mau melaksanakan kewajiban hukumnya menyerahkan sisa hasil penjualan Villa Awang yang menjadi hak dari Penggugat kepada Penggugat.

10. Bahwa, atas tindakan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat yang menjual Villa Awang dengan harga **Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)**, padahal Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat akan menjual Villa Awang dengan harga Rp. 24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Rupiah), serta dari hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah), Penggugat hanya menerima Rp. 17.049.075.510,- (Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus sepuluh Rupiah) dari Tergugat, sehingga masih ada uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah)**, yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian.

11. Bahwa disamping Penggugat telah uraikan ketentuan yang menjadi dasar hukum dari perbuatan yang dilanggar oleh Tergugat dalam perkara *aquo* di atas, untuk mempermudah Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, maka Penggugat akan menguraikan Perbuatan Melawan Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat, sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) dengan melakukan kealpaan (*onachtzaamheid*) dan/atau kesalahan (*schuld*) yang dilakukan dengan kesengajaan (*opzettelijk*), atas tindakan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, menjual Villa Awang dengan harga **Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)** kepada Turut Tergugat I, padahal Tergugat menyampaikan kepada Penggugat, akan menjual Villa Awang dengan harga Rp. 24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Rupiah).

b. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*) dengan melakukan kealpaan



(*onachtzaamheid*) dan/atau kesalahan (*schuld*) yang dilakukan dengan kesengajaan (*opzettelijk*), atas tindakan Tergugat, tidak menyerahkan seluruh hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah), Penggugat hanya menerima **Rp. 17.049.075.510,- (Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus sepuluh Rupiah)** dari Tergugat, sehingga masih ada uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah).**

Bahwa, dengan tidak dilakukannya penyerahan seluruh hasil penjualan Villa Awang oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingganya jelas Tergugat telah melakukan kealpaan (*onachtzaamheid*) dan/atau kesalahan (*schuld*) yang dilakukan dengan kesengajaan (*opzettelijk*), sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian secara nyata (*factual*) bagi Penggugat (*oorzakelijk verbarid*).

Bahwa, dengan demikian, perbuatan Tergugat sebagaimana Penggugat telah uraikan diatas, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*rechtszaak onrechtmatige daad*), sehingga Tergugat patut untuk dimintakan pertanggungjawaban hukum untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

12. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas tindakan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, menjual Villa Awang dengan harga **Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah)**, padahal Tergugat menyampaikan kepada Penggugat, akan menjual Villa Awang dengan harga Rp. 24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Rupiah), serta dari hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp. 25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah), Penggugat hanya menerima Rp. 17.049.075.510,- (Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus sepuluh Rupiah) dari Tergugat, sehingga masih ada uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar**

Halaman 10 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



**Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah**, serta dalam mengajukan gugatan *a quo*, Penggugat telah memakai jasa Pengacara / Advokat yang dibayarkan oleh Penggugat sebesar **Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)**, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

**13.** Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak kunjung mengembalikan uang sisa hasil penjualan Villa Awang sejumlah **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah)** kepada **Penggugat sejak bulan Oktober 2017** hingga gugatan ini didaftarkan di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu sudah lewat 16 (enam belas) bulan, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebab uang tersebut akan digunakan Penggugat sebagai modal usaha Penggugat dan apabila uang tersebut diputar atau disimpan di bank, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan, sehingga sudah sepantasnya Penggugat meminta pengembalian sisa uang hasil penjualan Villa Awang tersebut disertai dengan bunga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu sebesar 6% per tahun (0.72% per bulannya), dengan rincian sebagai berikut:

- a. Hutang pokok : Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah).
- b. Bunga 6% (tiga persen) yang dihitung dari bulan Oktober 2017 sampai dengan Februari 2019 menjadi 16 (lima belas) bulan ;
  - Bunga 0,72% x Rp 8.350.924.490,- x 16 bulan = Rp 962.026.501. 248 (Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Dua Puluh Enam Ribu Lima Ratus Satu Rupiah Dua Ratus Empat Puluh Delapan Sen).

Sehingga total menjadi : Rp 9.312.950.991,248,- (Sembilan Milyar Tiga Ratus Dua Belas Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah Dua Ratus Empat Puluh Delapan Sen).

Bahwa jumlah tersebut akan terus bertambah sampai saat Tergugat membayar hutangnya kepada Penggugat ;





Oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut :

- Kerugian Materiil, yaitu :
  - Kerugian atas hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah).**
  - Bunga sejumlah **Rp 962.026.501. 248 (Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Dua Puluh Enam Ribu Lima Ratus Satu Rupiah Dua Ratus Empat Puluh Delapan Sen)--**
  - Ongkos Pengacara / Advokat yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar **Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah).**

Sehingga total kerugian Materiil sebesar **Rp. 9.912.950.991,248(Sembilan Miliar Sembilan Ratus Dua Belas Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah Dua Ratus Empat Puluh Delapan Sen).**

- Kerugian Immateriil :

Kerugian Immateriil meliputi rasa ketidak nyamanan dan rasa frustrasi yang dirasakan Penggugat dalam menjalani perkara ini, kerugian Immateriil Penggugat tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut hukum ganti rugi termaksud harus jelas, sehingga pantas apabila Penggugat menuntut ganti rugi Immateriil kepada Tergugat sebesar **Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah).**

Bahwa, adapun kerugian Materiil dan Immateriil tersebut harus dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat secara kontan dan seketika selambat – lambatnya 14 (empat belas) hari, terhitung sejak perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorrad*) walaupun Tergugat dan atau Turut



Tergugat I dan II mengajukan upaya hukum biasa ataupun upaya hukum luar biasa.

14. Bahwa, agar gugatan ini tidak ilusioner dan demi terjaminnya hak Penggugat untuk mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta milik Tergugat, yakni :

- a. 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya milik Tergugat yaitu rumah kediaman Tergugat yang beralamat di Lingkungan Peliatan, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan yang tertera di Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat;
- b. 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jln. Pemelisan Agung, Des : Tibubeneng Cangu, Kec : Badung, dimana tanah tersebut dikelola oleh Tergugat atas nama pemilik tanah **PUTU EKA WIJAYA**. dengan batas – batas sebagai berikut :
  - **Sebelah Utara : Jln. Pemelisan Agung**
  - **Sebelah Selatan : tanah Kosong**
  - **Sebelah Barat : Villa Bali Exotic**
  - **Sebelah Timur : Villa**
- c. Rekening bank Mandiri atas nama Tergugat dengan nomor rekening 145 00 14090100 atas nama Sawitri.

15. Bahwa, untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat dan untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat dikemudian hari, sehingga gugatan ini tidak hampa (*ilusioner*) serta untuk memberikan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) atas perkara ini apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya untuk melaksanakan putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).



16. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan atas bukti – bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 180 (1) HIR, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd* ) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi yang diajukan oleh Tergugat dan atau Turut Tergugat atau oleh Pihak Lainnya.

Bahwa, berdasarkan alasan – alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar berkenan memberikan putusan (*uitspraak van de rechtbank*) yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawaan Hukum (*onrechtmatige daad*).
3. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi yaitu :
  - a. Ganti rugi Materiil sebesar Rp. 9.912.950.991,248 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Dua Belas Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah Dua Ratus Empat Puluh Delapan Sen) terdiri dari :
    - Kerugian atas hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah).
    - Bunga sejumlah Rp 962.026.501. 248 (Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Juta Dua Puluh Enam Ribu Lima Ratus Satu Rupiah Dua Ratus Empat Puluh Delapan Sen) -
    - Ongkos Pengacara / Advokat yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah).

kepada Penggugat selambat – lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah



berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi yang diajukan oleh Tergugat dan atau Turut Tergugat.

- b. Ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 20. 000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah) kepada Penggugat secara lunas, kontan dan seketika selambat – lambatnya 14 (empat belas ) hari, terhitung sejak perkara ini mendapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kecuali putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvorbaar bijvoorradd*) meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding maupun Kasasi yang diajukan oleh Tergugat dan atau Turut Tergugat I dan II.

4. Bahwa, agar gugatan ini tidak ilusioner dan demi terjaminnya hak Penggugat untuk mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya Pengadilan Negeri Denpasar untuk melakukan penyitaan jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas yakni :

- a. 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya milik Tergugat yaitu rumah kediaman Tergugat yang beralamat di Lingkungan Peliatan, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sesuai dengan alamat yang tertera di Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Tergugat.
- b. 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jln. Pemelisan Agung, Des : Tibubeneng Canggus, Kec : Badung, dimana tanah tersebut dikelola oleh Tergugat atas nama pemilik tanah PUTU EKA WIJAYA. dengan batas – batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Jln. Pemelisan Agung
  - Sebelah Selatan : tanah Kosong
  - Sebelah Barat : Villa Bali Exotic
  - Sebelah Timur : Villa
- c. Rekening bank Mandiri atas nama Tergugat dengan nomor rekening 145 00 14090100 atas nama Sawitri.



5. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun Tergugat dan atau Turut Tergugat I dan II mengajukan upaya hukum biasa lanjutan dan upaya hukum luar biasa dikemudian hari.
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1000.000 (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya untuk melaksanakan putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
8. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim (*noble rechter*) berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan perundang – undangan (*wettelijk voor schrift*) maka Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya dan patut berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana disebutkan diatas sedangkan untuk Tergugat juga datang menghadap kuasanya yaitu MILA TAYEB SEDANA,SH dan DR. MUNNIE YASMIN,SH.,MH.,M.Kn., Advokat yang berkantor di kantor Advokat MTS LAW OFFICE, beralamat di Jalan Villa Umalas Nomor 10, Kerobokan, Badung berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 29 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 1 April 2019 Nomor 742/Dat/2019, untuk Turut Tergugat I (HOTMAN PARIS HUTAPEA,SH.,MH.) tidak pernah hadir ataupun diwakili oleh kuasa hukumnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Berita Acara Persidangan, sedang untuk Turut Tergugat II (EDDY NYOMAN WNARTA S.,SH) hadir diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama I KETUT SURIANTO,SH., dan I MADE CANDRA WIRAWAN,SH., advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada WISNU KENCANA & PARTNERS LAW OFFICE beralamat di Jalan Tukad Yeh Aya No. 98 G RenonDenpasar Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2019 Nomor 16/SK.Pdt/WK/V/2019 yang telah

Halaman 16 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



didaftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Mei 2019 Nomor 1080/Dat/2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. SRI WAHYUNI ARININGSIH,SH.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Nopember 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawabannya sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI**

**Exceptie Obscuur Libel:**

1. Bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan yang *obscuur libel*, karena gugatan *a quo* telah dikonstruksikan secara membingungkan (kabur dan tidak jelas) sehingga mengaburkan inti dari gugatan itu sendiri, dalam petitum yang telah dimintakan oleh Penggugat sama sekali tidak berhubungan dan bertentangan dengan posita gugatan *a quo*:  
dalam poin 1 (satu) gugatan hal. 2 (dua) Penggugat mendalilkan bahwa dasar gugatan *a quo* adalah **adanya suatu Perjanjian Kesepakatan** tertanggal 2 Desember 2004 yang dalam Pasal 2 menyatakan “*bahwa Pihak Pertama (Tergugat) mengakui secara sah dan benar bahwa sebidang tanah hak milik nomor 12, menurut surat ukur tertanggal 18-11-2003, Nomor 18/2003, seluas 1500M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, adalah milik Pihak Kedua (Penggugat);*”

Namun kontradiksinya adalah pada petitum gugatan *aquo* pada poin 2 hal.10 (sepuluh), Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar “. *Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmaatigedaad)*”

Dengan demikian posita Penggugat, yang mendalilkan adanya suatu wanprestasi, telah bertentangan dengan petitumnya sendiri yang telah memohonkan hukuman atas dasar perbuatan melawan hukum. Pertentangan posita dan petitum ini mengakibatkan gugatan tersebut menjadi gugatan yang kabur, tidak jelas dan harus ditolak;



Bahwa gugatan yang mencampuradukan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ini jelas bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta doktrin hukum antara lain:

a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 pada intinya menyatakan: "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula*";

b) M. Yahya Harahap menyatakan: "... , pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- Tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;
- Dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah perbuatan melawan hukum."

("Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005 halaman 455 dan 456);

c) Prof. Mr. Pitlo menyatakan:

*"Het is echter duidelijk, zowel uit de historie als uit de systematiek der wet, dat wanprestasie niet onder het begrip onrechtmatige daad valt. Zo beliste de H.R. op 13 Juni 1913; do wanner een verplichting, die uitsluitend in een overeenkomst haar grond vindt, word geschonden deze schending geen aanleiding tot een vordering uit onrechtmatige daad kan zinj"*

Terjemahan:

"Namun demikian jelas, baik menurut sejarah maupun sistematika undang-undang, bahwa wanprestasi tidak termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum. Demikian telah diputuskan oleh H.R. (Hoge Raad, MA Belanda) pada tanggal 13 Juni 1913, bahwa jikalau suatu kewajiban yang semata-mata disebabkan (didasarkan) pada suatu perjanjian telah dicerderai, cedera itu tidak

Halaman 18 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



dapat menjadi sebab (alasan) untuk suatu tuntutan (*claim, vordering*) berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum”.

(“Het verbintenissen recht naar het nederlands bugerlijk wet boek”, cetakan ke-3, tahun 1952 halaman 215 sebagaimana dipublikasikan oleh Majalah Varia Peradilan Tahun XVII, No. 193, IKAHI, Oktober 2001, halaman 136-137);

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan pendapat-pendapat ahli (doktrin hukum) sebagaimana disebutkan diatas maka penggabungan dan/atau mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan tata tertib beracara sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyatakan bahwa suatu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna (*obscuur libel*) mengakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut.

Dengan demikian, gugatan a quo mengandung berbagai cacat formil, yaitu adanya:

1. Pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan a quo;
2. Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi; dan
3. Permohonan petitum tidak didasarkan atas posita yang jelas;

Sehingga dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat formil tersebut mengakibatkan gugatan a quo menjadi gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;





2. Bahwa terhadap dalil pada poin 1 (satu) memang benar secara legal dan sah bahwa Tergugat merupakan pemilik atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.12 yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1.500m<sup>2</sup> (Seribu lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur Nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Tergugat (Selanjutnya disebut Villa Awang) dan pada Villa Awang tersebut telah dilekatkan Hak Tanggungan sebesar Rp 3.000.000.000 (Tiga Milyar Rupiah) atas nama Penggugat, namun terhadap hak tanggungan tersebut, Tergugat telah mengembalikan uang sebesar Rp 3.000.000.000 ( Tiga Milyar Rupiah) dan Tergugat juga telah membayar uang sebesar 12.000.000.000,- (Dua belas Milyar Rupiah) kepada Penggugat.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 2 (dua) karena pada tanggal 02 Januari 2018 Penggugat telah bertemu dengan Tergugat dan menyepakati bersama bahwa nilai hasil penjualan Villa Awang yang akan dibagi bersama antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp 24.000.000.000.- (dua puluh empat milyar rupiah);
4. Bahwa terhadap dalil pada poin 3 (Tiga) memang benar pembayaran Villa Awang telah diterima oleh Tergugat , namun sesuai yang telah disebutkan dalam poin 3 (tiga) tersebut di atas, sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa hanya hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp Rp 24.000.000.000.- (dua puluh empat milyar rupiah) lah yang akan diterima oleh Penggugat dan Tergugat;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 4 (empat) memang benar Penggugat telah menerima uang sebesar Rp 17.049.075.510 (tujuh belas miliar empat puluh Sembilan juta tujuh puluh lima ribu lima ratus sepuluh rupiah) dengan rincian yang telah disebutkan pada poin tersebut, dengan rincian Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) sebagai bagian dari hasil penjualan Villa dan Rp.3.000.000.000,- (sebagai pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat), dan sisanya untuk pembayaran biaya komisi dan biaya notaris, hal ini membuktikan bahwa Penggugat sudah menerima haknya sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;-

*Halaman 20 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps*



6. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan pada poin 5 karena terkait sisa uang yang diminta oleh Penggugat tidak dapat dibayarkan kepada Penggugat karena secara legal dan sah uang tersebut merupakan milik Tergugat dan Tergugat harus juga mempertanggungjawabkan dana tersebut terkait pelaporan pajak

Hal ini sesuai dengan Berdasarkan Pasal 3 (Tiga) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya yang menentukan bahwa Pihak Penjual disyaratkan untuk melampirkan Surat Pernyataan dan juga mengharuskan mencantumkan nomor rekening dan bank pihak penjual yang menampung hasil penjualan dalam hal ditransfer. Kemudian Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Akses Informasi Keuangan Untuk Kepentingan Perpajakan Menjadi Undang-Undang, memberikan kewenangan kepada kantor pajak untuk membuka rekening bank, sehingga Jika seseorang menjual asset berupa rumah maka uang hasil penjualan tersebut harus ada didalam rekening Tergugat atau harus diinvestasikan atau dibelikan asset yang senilai dengan hasil penjualan tanah tersebut serta dana tersebut tidak boleh diberikan kepada orang asing.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 6 (enam) sampai dengan poin 7 (tujuh) karena Tergugat telah menunjukkan itikad baik dengan membayarkan uang kepada Penggugat, bahkan lebih dari yang telah disepakati bersama, kemudian Tergugat juga telah menanggapi seluruh permintaan Penggugat baik secara lisan maupun tertulis (surat somasi), namun anehnya pada saat dilakukannya proses perdamaian, Penggugat malah melaporkan Tergugat ke Kepolisian Daerah Bali, sehingga menimbulkan kerugian serta tekanan emosional dan psikologis yang besar bagi (trauma) Tergugat.



8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 8 (delapan) sampai dengan poin 9 (sembilan) yang menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena perbuatan Tergugat sama sekali tidak masuk dalam unsur-unsur yang disebutkan pada poin tersebut. Secara hukum dan legal Tergugat adalah pemilik yang sah dari Villa Awang sehingga hasil dari penjualan Villa Awang tersebut secara sah adalah milik Tergugat. Tindakan Penggugat melaporkan Tergugat ke Kepolisian Daerah Bali telah mengakibatkan Tergugat mengalami kerugian secara immaterial karena adanya rasa trauma dan juga terjadi tekanan emosional dan psikologis. Laporan di Kepolisian telah dihentikan berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Nomor: SPP.Lidik/50/XI/ RES.1.11./ 2018/ Ditreskrimum karena tidak cukup bukti. Justru Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melaporkan pajak terkait penerimaan uang penjualan Villa Awang, apalagi Penggugat adalah warga negara asing yang secara hukum dilarang untuk memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia hal ini diatur dalam Pasal 9 ayat (1) jo Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dengan jelas menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta dengan jelas mengatur bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik. Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum.
9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 10 (sepuluh) tidak perlu Tergugatanggapi karena telah Tergugat uraikan pada poin 3 di atas;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat 11-13, Tergugat menolak dengan tegas, karena Penggugat hanya mengulang dalil-dalil gugatannya, hal ini telah Tergugat jelaskan pada poin 8 (delapan), bahkan Tergugat lah yang mengalami kerugian karena telah dilaporkan ke pihak Kepolisian walaupun telah dihentikan berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Nomor: SPP.Lidik/50/XI/ RES.1.11./ 2018/ Ditreskrimum karena tidak cukup bukti dan Tergugat yang harus menanggung pajak terkait penjualan Villa



Awang, sedangkan Penggugat tidak mau tahu akan hal tersebut, bahkan Penggugat tidak membayar satu sen pun pajak kepada Negara sehingga bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

11. Bahwa permohonan Sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat terhadap :

a. 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya milik Tergugat yaitu rumah kediaman Tergugat yang beralamat di Lingkungan Peliatan, Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sesuai dengan yang tertera di Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat.

b. 1 (satu) bidang tanah yang terletak di jalan Pemelisan Agung, Desa Tibubeneng Canggu, Kabupaten Badung, dimana tanah tersebut dikelola oleh Tergugat atas nama pemilik tanah PUTU EKA WIJAYA.

c. Rekening bank Mandiri atas nama Tergugat.

Yang disebutkan pada point 14 halaman 9 adalah tidak sah dan berharga karena tidak berlandaskan hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan;

12. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 15 (lima belas) halaman 9-10 yakni untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*), oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada landasan hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau dikesampingkan ;

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada oleh karena gugatan Penggugat tidak didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, sehingga putusan ini tidak memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, perlawanan, *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat ;

14. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak Tergugat tanggapi karena tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*.



Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat ;

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On vankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;-

- Atau -

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya(*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, Turut Tergugat II juga telah mengajukan jawaban yang diterima didepan persidangan pada tanggal 25 September 2019, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Dalam hal ini TURUT TERGUGAT II tidak mengajukan eksepsi;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah benar seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah Waarmerkt perjanjian kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 antara Pengugat dengan Tergugat;



2. Bahwa benar dalam pasal 2 perjanjian kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 antara Penggugat dengan Tergugat yang telah di waamerkt oleh Turut Tergugat II yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

“bahwa pihak pertama (Tergugat) mengakui secara sah dan benar bahwa sebidang tanah hak milik nomor 12, menurut Surat Ukur tertanggal 18-11-2003, Nomor 18/2003, seluas 1500 M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, kabupaten Badung, propinsi Bali adalah milik pihak kedua (Penggugat);

3. Bahwa benar kesepakatan jual beli tertanggal 8 Agustus 2018 antara Tergugat dan Turut Tergugat I yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada sekitar bulan Agustus 2017;

4. Bahwa Turut Tergugat II hanya menerima pembayaran sebesar Rp. 663.156.500,- (enam ratus enam puluh tiga juta rupiah seratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) dari Turut Tergugat I sebagai biaya zoning, PNBP, biaya Balik Nama, pendaftaran, pengecekan sertifikat termasuk Baliknama dan Notaris dengan rincian sebagai berikut:

a. Pajak Pembeli

5% x Rp. 12.000.000.000,- = Rp. 600.000.000,-

b. Zoning = Rp. 1.750.000,-

c. PNBP (0,1%x Rp. 6.406.500.000,-)

d. Biaya balik nama, pendaftaran

Pengecekan termasuk blangko, biaya notaris

0,25% x Rp. 25.400.000.000,- = Rp. 55.000.000,-

Total = Rp. 663.156.500,-

Berdasarkan seluruh uraian diatas Turut Tergugat II dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut ;

Dalam pokok Perkara

1. Menyatakan menerima dalil dalil yang diajukan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;



2. Menyatakan menolak sebagian gugatan Penggugat, kecuali yang berkenaan dengan TURUT TERGUGAT II;
3. Menghukum Penggugat /Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas dalil bantahan /jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Penggugat menanggapi dengan mengajukan repliknya yang telah dibacakan pada tanggal 18 September 2019, selanjutnya atas replik tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II juga telah mengajukan dupliknya yang telah dibacakan pada tanggal 25 September 2019 dan untuk mempersingkat putusan ini jawab jinawab Para Pihak selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menegaskan serta menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

**BUKTI P-1** Perjanjian Kesepakatan yang dibuat Antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 2 Desember 2004 yang kemudian di *waarmerkt* oleh Turut Tergugat II dengan nomor 574/2004. (copy dari copy)

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang: adanya kesepakatan Antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat:

- Dalam Pasal 2 mengakui secara sah dan benar bahwa kepemilikan tanah dan bangunan Villa Awang ialah milik Penggugat.
- Dalam Pasal 3 menyatakan akan membantu Penggugat dengan mengatasnamakan kepemilikan tanah dan bangunan Villa Awang atas nama Tergugat

Sehingga bukti P-1 tersebut telah menguatkan dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 1(satu) gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat ialah pemilik secara de facto Villa Awang dan menguatkan dalil Penggugat dalam Replik Penggugat pada poin 5 halaman 12 dimana Tergugat lah yang membantu Penggugat mengatasnamakan Villa Awang atas nama Tergugat.

**BUKTI P-2 a. Memorandum of Understanding dated 26 October 2004 Terms for Sale/Purchase of : Plot D, 15 Are Karang Tinggi, Kutuh Bali, Indonesia dalam bahasa inggris. (copy dari copy)**



Bahwa bukti surat ini menunjukkan beberapa hal yakni :

- Penggugat bertindak sebagai Pembeli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat),, dan Tergugat bertindak sebagai nominee atas tanah a quo yang telah dibeli oleh Penggugat yang mana dalam Mou menyatakan “..Customer : Nominee : Sawitri or Commonly known as fitri supardi..”

- Bahwa pembelian terhadap tanah a quo antara Penggugat dengan Exotiq Real Estate dilakukan dengan menggunakan uang dari Penggugat, hal ini dapat dilihat dalam MOU yang menyatakan “....Bank Transfer and any other associated legal fees to be paid by purchaser..” yang diterjemahkan menjadi “transfer bank dan biaya hukum terkait lainnya wajib dibayar oleh pembeli”.

- Bahwa MOU ini berkesesuaian dan menguatkan dalil dari Penggugat dalam gugatannya pada Poin 9 yang menyebutkan “...Bahwa Penggugat merupakan pemilik de Facto dari Villa Awang selama 14 Tahun semenjak 2004 hingga tahun 2017, **dimana Penggugatlah yang mengeluarkan dana untuk membeli sebidang tanah, membangun bangunan Villa, menguasai, merawat dan mempergunakan Villa Awang tersebut..**”

- b. **Memorandum of Understanding dated 26 Oktober 2004 Terms for Sale/Purchase of : Plot D, 15 Are Karang Tinggi, Kutuh Bali, Indonesia dalam bahasa inggris yang telah diterjemahkan menjadi Nota Kesepahaman tertanggal 26 Oktober 2004 Ketentuan Jual Beli Plot D, 15 Are Karang Tinggi, Kutuh Bali, Indonesia** Nota Kesepahaman tertanggal 26 Oktober 2004 Ketentuan Jual Beli Plot D, 15 Are Karang Tinggi, Kutuh Bali, Indonesia telah diterjemahkan oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019

**BUKTI a. Email tertanggal 29 November 2004 dari Tergugat P-3 [nusaduabali@exotiqrealestate.com](mailto:nusaduabali@exotiqrealestate.com) kepada Penggugat**

Halaman 27 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps





[gsmith@barfoot.co.nz](mailto:gsmith@barfoot.co.nz) dengan subject Karang Tinggi Transaction dalam bahasa inggris.

Bahwa Bukti surat ini menunjukkan beberapa hal yakni :

- Bahwa bukti email ini merupakan tindak lanjut dari Bukti P-2 Mou, yang mana atas penandatanganan Bukti P-2 Mou, Tergugat mengirimkan email kepada Penggugat guna mengkonfirmasi pembayaran terkait pembelian tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat), yang terlihat pada kutipan "*....I am Pleased to inform you the money has arrived in our account today in amount of USD 210.152....*" yang diterjemahkan menjadi "saya senang menyampaikan kepada anda bahwa uangnya sudah sampai di rekening kami hari ini sebesar USD 210.152..", hal ini menunjukkan bahwa Penggugat merupakan pemilik secara de facto dari tanah a quo.
- Bahwa dalam Bukti email ini memperlihatkan Tergugat pada saat itu masih bekerja di Exotiq Real Estate.
- Bahwa dalam Bukti email ini menunjukkan dengan jelas bahwa Tergugat akan bertindak sebagai nominee bagi Penggugat terkait dengan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat), dan ***penggunaan nama Tergugat sebagai Nominee tersebut merupakan saran dari Tergugat dengan tujuan menghindari pajak*** adapun hal tersebut terlihat dari pernyataan Tergugat dalam Bukti P-3 email ini yang menyatakan "*....but for this transaction I am the nominee for both party, the deal is a transfer of Nominee agreement essentially, we will not use a sale and purchase agreement hence there will be no tax for you to pay..*" yang diterjemahkan menjadi "tetapi untuk transaksi ini saya yang menjadi nominee untuk kedua belah pihak, kesepakatannya pada pokoknya adalah pengalihan perjanjian nominee, kami tidak akan memakai perjanjian jual beli, dengan demikian tidak akan ada pajak yang harus anda bayar"

**b. Email dated 29 November 2004 dari Tergugat**

Halaman 28 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



[nusaduabali@exotiqrealestate.com](mailto:nusaduabali@exotiqrealestate.com) kepada Penggugat  
[gsmith@barfoot.co.nz](mailto:gsmith@barfoot.co.nz) dengan subject Karang Tinggi Transaction  
dalam bahasa inggris yang telah diterjemahkan menjadi Email  
tertanggal 29 November 2004 dari Tergugat  
[nusaduabali@exotiqrealestate.com](mailto:nusaduabali@exotiqrealestate.com) kepada Penggugat  
[gsmith@barfoot.co.nz](mailto:gsmith@barfoot.co.nz) dengan subject Transaksi Karang Tinggi

Email tertanggal 29 November 2004 dari Tergugat  
[nusaduabali@exotiqrealestate.com](mailto:nusaduabali@exotiqrealestate.com) kepada Penggugat  
[gsmith@barfoot.co.nz](mailto:gsmith@barfoot.co.nz) dengan subject Transaksi Karang Tinggi  
telah diterjemahkan oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA,  
M.Hum pada 28 September 2019

BUKTI  
P-4

a. Kwitansi dengan nomor : 00253 tertanggal 6 Desember 2004  
pembayaran dari Mr. Ronald Graham Smith sebesar 22.475  
US Dollar.

Bahwa bukti surat ini menunjukkan Penggugat selaku Pembeli  
telah melakukan pembayaran sebesar 22.475 US Dollar sebagai  
pembayaran tahap pertama terhadap sebidang tanah Sertifikat  
Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta  
Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus  
Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-  
2003, atas nama Sawitri (Tergugat), yang telah diterima oleh  
Exotiq Real Estate pada tanggal 29 November 2004, hal ini dapat  
terlihat dari Bukti P-4 kwitansi yang bertuliskan "1st Payment of  
15 Are land purchase in Kutuh-Bukit Bali, received via Bank  
Transfer 29 Oct'94. Total Land purchase \$15,000 x 15 Are = \$  
225,000".

Kwitansi dengan nomor 00254 tertanggal 6 Desember 2004  
pembayaran dari Mr. Ronald Graham Smith sebesar 210,152  
US Dollar.

Bahwa bukti surat ini menunjukkan Penggugat selaku pembeli  
telah melakukan kewajiban dalam bentuk Pembayaran sebesar  
210,152 US Dollar sebagai sisa pembayaran terhadap pembelian  
tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh,  
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2  
(Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003  
tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat), sesuai



dengan Bukti P-4 Mou yang mana pembayaran sebesar 210,152 US Dollar telah diterima oleh Exotiq pada tanggal 29 November 2004, hal ini dapat terlihat dari Bukti -4 Kwitansi yang bertuliskan "Full Payment of 15 Are land purchase in Kutuh-Bukit Bali, received via Bank Transfer 29 Oct'94. Total Land purchase \$15,000 x 15 Are = \$ 225,000".

Sehingga Bukti P-4 kwitansi ini berkesesuaian dan menguatkan dalil dari Penggugat dalam gugatannya pada Poin 9 yang menyebutkan "...Bahwa Penggugat merupakan pemilik de Facto dari Villa Awang selama 14 Tahun semenjak 2004 hingga tahun 2017, **dimana Penggugatlah yang mengeluarkan dana untuk membeli sebidang tanah, membangun bangunan Villa, menguasai, merawat dan mempergunakan Villa Awang tersebut..**"

- b. **Kwitansi dengan nomor 00253 dan nomor 00254 tertanggal 6 Desember 2004 yang telah diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia** oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019

**BUKTI P-5 a. Email sent : Friday, 28 April 2006 from [sales@karangkembar.com](mailto:sales@karangkembar.com) to [gssmith8@cleat.net.nz](mailto:gssmith8@cleat.net.nz) Subject RE: Request for payment villa awang.**

Bukti surat ini menunjukkan bahwa terdapat tagihan yang dikirimkan kepada Penggugat guna penyelesaian bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Sawitri (Tergugat),, yang mana bangunan tersebut diketahui dengan nama sebagai villa awang.

Bahwa Bukti P-5 email ini berkesesuaian dan menguatkan dalil dari Penggugat dalam gugatannya pada Poin 9 yang menyebutkan "...Bahwa Penggugat merupakan pemilik de Facto dari Villa Awang selama 14 Tahun semenjak 2004 hingga tahun 2017, **dimana Penggugatlah yang mengeluarkan dana untuk membeli sebidang tanah, membangun bangunan Villa, menguasai, merawat dan mempergunakan Villa Awang tersebut..**" dan berkesesuaian dengan



Bukti P-19 pernyataan dari pengacara new zealand.

- b. **Email sent : Friday, 28 April 2006 from [sales@karangkembar.com](mailto:sales@karangkembar.com) to [gssmith8@cleat.net.nz](mailto:gssmith8@cleat.net.nz) Subject RE: Request for payment villa awang dalam bahasa inggris yang telah diterjemahkan menjadi Email yang dikirim Jumat, 28 April 2006 dari [sales@karangkembar.com](mailto:sales@karangkembar.com) kepada [gssmith8@cleat.net.nz](mailto:gssmith8@cleat.net.nz) perihal RE: Permintaan Pembayaran Villa Awang.**
- Email yang dikirim Jumat, 28 April 2006 dari [sales@karangkembar.com](mailto:sales@karangkembar.com) kepada [gssmith8@cleat.net.nz](mailto:gssmith8@cleat.net.nz) perihal RE: Permintaan Pembayaran Villa Awang.

telah diterjemahkan oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019

- BUKTI P-6 invoice dari PT. Saka Bale Bali kepada Penggugat dengan nomor 08/PT/SBB/BB/06 tertanggal 22 Mei 2006 (fotocopy dari fotocopy)**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang PT Saka Bale Bali yang merupakan kontraktor dari proyek pembangunan Villa Awang mengajukan tagihan (termin III) sejumlah Rp 380.129.786.00 (Tiga Ratus Delapan Puluh Juta Seratus Dua Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah).

Sehingga bukti P-6 invoice tersebut menguatkan dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat point 9 halaman 6 serta Replik Penggugat point 3 halaman 7

- BUKTI P-7 Copy dari copy invoice dari PT. Saka Bale Bali kepada Penggugat dengan nomor 08/PT/SBB/BB/06 tertanggal 17 Juli 2006**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang PT Saka Bale Bali yang merupakan kontraktor dari proyek pembangunan Villa Awang mengajukan tagihan (termin IV) sejumlah Rp 283.730.943,25 (Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh Tiga Koma Dua Puluh Lima Rupiah)

Sehingga bukti P-7 invoice tersebut menguatkan dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat point 9 halaman 6 serta Replik Penggugat point 3 halaman 7

- BUKTI P-8 copy dari copy surat dengan nomor 012/PT/SBB/BB/06 tertanggal 29 Agustus 2006 perihal Invoice dari PT. Saka Bale Bali kepada**

Halaman 31 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



**Penggugat**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang PT Saka Bale Bali yang merupakan kontraktor dari proyek pembangunan Villa Awang mengajukan tagihan (termin V) sejumlah Rp 265.090.435,92. (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Sembilan Puluh Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Lima Koma Sembilan Puluh Dua Rupiah)

Sehingga bukti P-8 invoice tersebut menguatkan dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat point 9 halaman 6 serta Replik Penggugat point 3 halaman 7

**BUKTI P-9**

**a. Facsimile transmission dated 14 Juli 2008 terkait transfer uang sejumlah \$NZ 15.000 yang Penggugat kirimkan ke rekening Tergugat dalam Bahasa Inggris (copy dari copy)**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang Penggugat melakukan transfer sejumlah uang kepada Tergugat terkait dengan pembayaran konstruksi Villa Awang sesuai dengan bukti P-19 Pernyataan Penasihat Hukum Penggugat Sandi Anderson di New Zealand

**b. bukti transmisi faksimili tertanggal 14 Juli transfer uang sejumlah \$NZ 15.000 yang Penggugat kirimkan ke rekening Tergugat dalam bahasa inggris yang telah diterjemahkan oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019**

**Bukti P-10**

**a. transmisi faksimili tertanggal 5 Agustus 2008 terkait transfer uang sejumlah \$NZ 7.500 yang Penggugat kirimkan ke rekening Tergugat dalam Bahasa Inggris (copy dari copy)**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang Penggugat melakukan transfer sejumlah uang kepada Tergugat terkait dengan pembayaran konstruksi Villa Awang sesuai dengan bukti P-19 Pernyataan Penasihat Hukum Penggugat Sandi Anderson di New Zealand

**b. Facsimile transmission dated 5 Agustus 2008 tentang transfer uang sejumlah \$NZ 7.500 yang Penggugat kirimkan ke rekening Tergugat dalam bahasa inggris yang telah diterjemahkan oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019**



**BUKTI a. email dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 7 Agustus P-11 2017 dalam Bahasa Inggris (fotoopy dari fotocopy)**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang Penggugat memberitahukan kepada Tergugat dimana Penggugat menginginkan agar Tergugat membantu menjual Villa Awang dengan harga terbaik yakni diatas Rp 25.000.000.000,00 (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah).

Hal tersebut dinyatakan Penggugat sebagai berikut " if you are acting as my agent I would expect you to try to get the best possible price... i.e. more than IDR 25.000.000.000,00", yang apabila diterjemahkan menjadi, "jika Anda bertindak sebagai agen saya, saya berharap anda mencoba untuk mendapat harga terbaik... misalnya lebih dari Rp 25.000.000.000,00.

Sehingga bukti P-12 email Penggugat tersebut menunjukkan tidak pernah ada kesepakatan Antara Penggugat dan Tergugat untuk menjual Villa Awang dengan harga Rp 24.000.000.000,00 (Dua Puluh Empat Milyar Rupiah) sesuai dengan point 3 halaman 20 Replik Penggugat dan tidak pernah ada kesepakatan lainnya mengenai pembagian bersama hasil penjualan Villa Awang.

**b. Terjemahan email dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 7 Agustus 2017 dalam Bahasa Indonesia**

Bukti surat ini menerangkan bahwa Terjemahan email dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 7 Agustus 2017 dalam Bahasa Inggris telah diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019.

**Kesepakatan Jual Beli Antara Tergugat dan Turut Tergugat I mengenai jual beli Villa Awang tertanggal 8 Agustus 2017 dalam bentuk tulis tangan (fotoopy dari fotocopy).**

**BUKTI P-12**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/ keadaan tentang adanya kesepakatan jual beli Antara Tergugat dan Turut Tergugat I atas Villa Awang dengan harga yang disepakati yaitu Rp 25.400.000.000,00 (Dua Puluh Lima Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat pada point 2 (dua) dan 4 (empat).

**Kwitansi pembayaran Villa Awang dari Turut Tergugat I kepada**



**Tergugat (fotoopy dari fotocopy)**

**BUKTI  
P-13**

- a. copy Kwitansi tertanggal 11 Agustus 2017 dari Turut Tergugat I kepada Tergugat, uang sejumlah Rp 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk pembayaran Deposit Pembelian Villa Awang Jalan Karang Putih Kutuh Atas SHM Nomor 12 terletak di Kutuh Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali
- b. copy kwitansi tertanggal 11 Agustus 2017 dari Turut Tergugat I kepada Tergugat, uang sejumlah Rp 2.340.000.000,00 (Dua Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran deposit ke-2 pembelian Villa Awang Jalan Karang Putih Kutuh Atas SHM Nomor 12 terletak di Kutuh Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali
- c. copy slip aplikasi setoran dari Turut Tergugat I kepada Tergugat uang sejumlah Rp 13.215.000.000,00 (Tiga Belas Milyar Dua Ratus Lima Belas Juta Rupiah) untuk pembayaran penjualan tanah dan bangunan sertipikat no. 12 Desa Kutuh Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Bali Villa Awang
- d. copy slip aplikasi setoran dari Turut Tergugat I kepada Tergugat uang sejumlah Rp 9.460.000.000

Bukti surat diatas menerangkan fakta/ keadaan tentang Tergugat menerima hasil penjualan Villa Awang sejumlah Rp 25.215.000.000 dan sisanya sejumlah Rp 185.000.000,00 sudah dinyatakan diterima oleh Tergugat sehingga oleh karenanya Tergugat menerima hasil penjualan Villa Awang sejumlah Rp 25.400.000.000,00 dan bukan Rp 24.000.000.000,00 sebagaimana yang Penggugat dalilkan pada point 3 Gugatan Penggugat.

**Rekening Koran Bank Mandiri milik Penggugat dengan nomor rekening 161-00-0809999-1 (print out dari bank)**

**BUKTI  
P-14**

1. bukti transfer tertanggal 5 September 2017 dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 12.000.000.000,00 (Dua Belas Milyar Rupiah)
2. bukti transfer tertanggal 2 Oktober 2017 dari Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah)

Bukti surat diatas menerangkan fakta/ keadaan tentang :



Penggugat hanya menerima uang hasil penjualan Villa Awang sejumlah Rp 15.000.000.000,00 (Lima Belas Milyar Rupiah) dari Tergugat. Hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat belum mengembalikan sisa uang hasil penjualan Vila Awang sejumlah Rp 8.350 924.490 (Delapan Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah) sebagaimana yang Peggugat dalilkan dalam point 4 Gugatan Peggugat

a. Surat tertanggal 9 Februari 2018 dengan nomor : 015/ somasi/ Poh/ 2018 perihal : Somasi I Pertanggung Jawaban Keuangan dari LAW OFFICE ERWIN SIREGAR & ASSOCIATES (ESA) kepada MILA THAYEB (Fotocopy dari Fotocopy)

Bahwa Bukti surat ini memperlihatkan beberapa hal yakni:

BUKTI  
P-15

- Adanya pertemuan antara Peggugat dengan Tergugat pada tanggal 01 Februari 2018 terkait dengan permasalahan sisa hasil penjualan villa awang sebesar 25.400.000.000,- antara Peggugat dengan Tergugat dan adanya perbedaan/selisih atas uang yang dituntut oleh Peggugat dengan uang yang di pertanggungjawabkan oleh Tergugat dalam pertemuan pada tanggal 01 Februari 2018. sebagaimana disebutkan dalam Bukti P-16 "...bahwa dalam rapat tertanggal 01 Februari tersebut, masih diketemukan adanya perbedaan/selisih atas uang yang dituntut oleh Klien Kami dengan uang yang dipertanggungjawabkan oleh Klien Rekan...". Bahwa hal ini secara tidak langsung menunjukkan kalau Tergugat telah menjual objek sengketa dengan harga lebih dari 24.000.000.000 yakni sebesar 25.400.000.000 dan menguatkan dalil-dalil Peggugat lainnya yang menyatakan Villa Awang telah terjual dengan nominal sebesar Rp.25.400.000.000,- sebagaimana tertera dalam bukti surat P-16
- Peggugat melalui kuasa hukumnya telah berkirim surat kepada Tergugat dan telah meminta kepada Tergugat untuk segera mengembalikan sisa uang penjualan villa awang sebesar Rp. 8.350.924.490,- dari total Penjualan Villa Awang sebesar Rp. 25.400.000.000,- sebagaimana tercantum dalam Bukti P-16 surat somasi "Besar harapan kami agar Klien REKAN MEMENUHI TUNTUTAN Klien Kami untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 8.350.924.490,- selambat-lambatnya dalam tempo 7 (tujuh) hari





*dari sejak tanggal surat ini.”* sebagaimana Penggugat telah dalilkan dalam dalil Poin 5 huruf b gugatan Penggugat.

- b. **e-Consignment Note** tertanggal **09 Februari 2018** dengan nomor pelanggan : **10510400** yang dikeluarkan oleh **JNE DENPASAR** dengan alamat **Jl. Bypass Ngurah Rai, Sanur- (fotocopy dari fotocopy)**

Bukti surat ini menunjukkan bahwa Bukti P- 16 telah dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui JNE Denpasar pada tanggal 9 Februari 2018

**Surat Tanggapan Somasi I Nomor 03/MTS/II/2018 tertanggal 19 Februari 2018 dari Kuasa Hukum Tergugat.**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang pernyataan Tergugat melalui kuasa hukumnya dimana Tergugat bersedia melakukan pengembalian uang sisa hasil penjualan Villa Awang kepada Penggugat dengan cara mencicil setiap bulannya dalam waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dalil Penggugat dalam point 5 (lima) gugatan oleh Penggugat.

**BUKTI  
P-16**

**Surat Tanggapan Terkait Draft Perjanjian Nomor 09/MTS/IV/2018 tertanggal 3 April 2018 dari Kuasa Hukum Tergugat (fotocopy dari fotocopy)**

Bukti surat diatas menerangkan fakta/keadaan tentang pernyataan Tergugat melalui kuasa hukumnya dimana Tergugat bersedia melakukan pengembalian uang sisa hasil penjualan Villa Awang kepada Penggugat, dengan menuangkan hal tersebut dalam draft perjanjian perdamaian Antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalil Penggugat dalam point 5 (lima) gugatan.

**BUKTI  
P-17**

- a. **Surat tertanggal 7 September 2018 yang dibuat oleh Sandi Anderson, Barrister & Solicitor of the High Court of New Zealand dalam bahasa inggris.**

Bahwa Bukti surat ini adalah pernyataan yang dibuat oleh Sandi Anderson selaku penasehat hukum Penggugat di New Zealand yang mana mengetahui beberapa hal mengenai kepemilikan Penggugat terhadap Villa Awang yakni :

- Mengetahui kalau Penggugat telah melakukan Transaksi bulan Oktober 2004 guna pembelian tanah di Bali tepatnya di daerah



**BUKTI  
P-18**

Bukit dan mengetahui kalau Penggugat sejak tahun 2004 guna penyelesaian bangunan di atas tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut termasuk pembayaran arsitek, kontraktor dan tukang-tukang dibayarkan oleh Penggugat. Bahwa terkait dengan pernyataan Sandi Anderson dalam Bukti P-19 pernyataan ini berkesesuaian dan menguatkan dalil dari Penggugat dalam gugatannya pada Poin 9 yang menyebutkan *"...Bahwa Penggugat merupakan pemilik de Facto dari Villa Awang selama 14 Tahun semenjak 2004 hingga tahun 2017, dimana Penggugatlah yang mengeluarkan dana untuk membeli sebidang tanah, membangun bangunan Villa, menguasai, merawat dan mempergunakan Villa Awang tersebut.."*

- Mengetahui bahwa tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 1.500 M2 (Seribu Lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, tersebut dibeli oleh Penggugat namun menggunakan nama Tergugat sebagai Nominee terlihat pada kutipan Bukti P-19 pernyataan yang menyebutkan *"i was aware that the land was held by a Indonesian nominee and had met her on a number of occasions. I was aware from my discussions with her that she aware that her only role was that of a nominee and that the land had been purchase and the building paid for from Mr. Ronald Graham Smith's personal money."* Yang diterjemahkan menjadi "saya mengetahui bahwa tanahnya dipegang oleh seorang nominee Warga Negara Indonesia dan pernah bertemu dengannya beberapa kali. Saya mengetahui dari pembicaraan dengan Sawitri bahwa perannya hanyalah sebagai nominee dan bahwa tanah tersebut dibeli dan bangunan di atasnya dibayar dari uang pribadi Tuan Ronald Graham Smith".

- b. **Surat tertanggal 7 September 2018 yang dibuat oleh Sandi Anderson, Barrister & Solicitor of the High Court of New Zealand dalam bahasa Inggris yang telah diterjemahkan oleh Penerjemah Bersertifikat Drs. I Wayan ANA, M.Hum pada 28 September 2019.**

- a. **Email tertanggal 30 Juli 2019 dari Kuasa Hukum Tergugat**

Halaman 37 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



[pymila@yahoo.com](mailto:pymila@yahoo.com) kepada Kuasa Hukum Penggugat  
[lawesa@dps.centrin.net.id](mailto:lawesa@dps.centrin.net.id) .

Bukti Surat ini menunjukkan bahwa Tergugat melalui Bukti P-20 telah mengirimkan Draft Perjanjian Perdamaian dengan judul *Perjanjian Sawitri* (Bukti P-20) pada tanggal 30 Juli 2019 kepada Penggugat.

Bukti P-20 email ini menunjukkan bahwa Bukti P-20 berkesesuaian dengan apa yang telah Penggugat dalilkan dalam Replik Penggugat tertanggal 18 September 2019 pada poin 5 halaman 10 yang menyebutkan adanya eksistensi dari Perjanjian Perdamaian yang pernah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan permasalahan pengembalian uang hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp. 8.350.924.490,- yang menyatakan “.....Tergugat setuju dan sepakat untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yang akan dituangkan dalam draft Perjanjian Perdamaian secara tertulis”.

BUKTI  
P-19

**b. Draft Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat.**

Bukti surat ini menunjukkan beberapa hal yakni :

- Pihak-pihak dalam Draft Perjanjian Perdamaian yang dikirimkan oleh Tergugat melalui Bukti P-20 terdiri dari Penggugat sebagai Pemilik Villa Awang secara De Facto dan Tergugat sebagai Pemilik Villa Awang secara De Jure, hal ini menunjukkan bahwa apa yang telah Penggugat dalilkan pada gugatan Penggugat dan Penggugat tegaskan kembali pada Replik Penggugat bahwasanya **Penggugat adalah Pemilik Villa Awang secara de Facto adalah benar dan tidak mengada-ada.**
- Bahwa Villa Awang **memang benar telah terjual kepada Turut Tergugat I sebesar Rp.25.400.000.000,-** tercantum dalam Bukti P-20 Draft perjanjian perdamaian yang dikirimkan oleh Tergugat yang pada halaman 1 yang tertulis “.... bahwa Villa Awang tersebut... telah dialihkan kepemilikannya dari pihak kedua kepada pihak ***pembeli yang bernama Hotman Paris Hutapea dengan harga Rp.25.400.000.000,-...***“
- Bahwa Tergugat selain telah menjual kepada Turut Tergugat I dengan nominal sebesar Rp.25.400.000.000,- , sampai dengan

Halaman 38 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



dikirimkan Bukti P-20 perjanjian perdamaian ini melalui Bukti P-20 email dari Tergugat, menunjukkan bahwasanya **Tergugat memang benar masih menguasai uang sejumlah Rp. Rp. 8.350.924.490,-, yang merupakan uang sisa uang hasil Penjualan dari Villa Awang.** Sehingga Bukti P-20 perjanjian perdamaian menguatkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatan serta pada replik Penggugat tepatnya pada halaman 11 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat masih menguasai uang sejumlah **Rp. 8.350.924.490,-, yang merupakan uang sisa uang hasil Penjualan dari Villa Awang**

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.2A, P.3A, P.4A, P.5A, P.6, P.7, P.8, P.9A P.10, P.11A, P.12, P.13, P.14, P.15b, P.16, P.17, P.18A, P.19A, P.19B fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat dan turut Tergugat II, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis tersebut, Penggugat dipersidangan juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi VERAS TRI DEWI HAPSARI WIJAYANTI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan tahu Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan mereka;
  - Bahwa saksi saksi mengetahui ada transaksi jual beli terhadap tanah dan villa Awang yang terjadi pada sekitar bulan September tahun 2017 yang lokasinya berada Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan harga jual dengan harga Rp. 25.400.000.000 M (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah);
  - Bahwa pemilik Villa Awang tersebut saksi ketahui adalah Bapak Graham Smith/Penggugat dan sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2017 saksi bekerja sebagai manager di Villa Awang tersebut;
  - Bahwa pada bulan Agustus ada pertemuan di Villa Awang antara Ibu Sawitri ( Tergugat) dengan Bapak Hotman Paris (Turut Tergugat I), Ibu Lisa. Pada saat itu saksi tidak mengetahui akan ada transaksi jual beli Villa Awang. Dan saksi sebagai Manager tidak ada pemberitahuan dari



Pak Graham Smith, Pada saat pertemuan tersebut saksi melihat dan mendengar antara Bu Sawitri (Tergugat) dengan Pak Hotman Paris (Turut Tergugat I) sudah langsung deal harga villa Rp. 25.400.000.000 M (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah) dimana saat itu saksi juga melihat ada penandatanganan surat dan berjabat tangan antara Bu Sawitri (Tergugat) dengan Bapak Hotman Paris (Turut Tergugat I):

- Bahwa dengan adanya deal harga Villa Awang, saksi menelpon pak Graham Smith untuk melaporkan hal tersebut, dan tanggapan dari pak Graham Smith sudah mengetahuinya dan menyampaikan bu Sawitri sudah memiliki ring harga Villa Awang tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana proses dari hasil jual beli Villa Awang tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui dari hasil penjualan villa Awang tersebut pak Graham Smith baru menerima uang hasil penjualannya hanya sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan sisanya belum dibayarkan oleh bu Sawitri (Tergugat I)
- Bahwa sisa uang yang belum dibayarkan oleh Bu sawitri (Tergugat I) kepada Graham Smith adalah sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah);
- Bahwa sertipikat Villa Awang tersebut saksi ketahui atas nama Bu Sawitri:
- Bahwa oleh karena Penggugat sering bolak balik New Zealand jadi Sertipikat dan Surat-surat lainnya yang berkaitan dengan Villa Awang saksi yang diberikan untuk menyimpannya:
- Bahwa saksi ketahui dari kesepakatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat sebagai pihak Nomininya adalah Bu Sawitri;
- Bahwa saksi terakhir bekerja di Villa Awang tersebut pada tahun 2017 dan sebagai pemilik terakhir atas villa tersebut saksi ketahui adalah Bapak Hotman Paris;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi akan menjual Villa Awang tersebut sekitar tahun 2015:
- Bahwa penggugat akan menjual Villa Awang dengan tujuan untuk mendanai/ membayar bisnis Penggugat yang berada di NewZelland
- Bahwa dari cerita yang saya ketahui pada tahun 2015 Penggugat berencana untuk menjual Villa Awang tersebut dengan harga \$ 3 juta dollar sekitar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) dan saksi membenarkan bukti surat bertanda P-1 adalah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat:

Halaman 40 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



- Bahwa Villa Awang tersebut akhirnya dijual dengan harga Rp. 25.400.000.000,- (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah) dan uang yang sudah diterima oleh Penggugat (Bapak Graham Smith) saksi ketahui uang yang sudah diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah)
- Bahwa yang membayar pajak Hotel dan Restoran adalah Penggugat (Bapak Graham Smith)
- Bahwa yang memegang sertifikat asli Villa Awang tersebut adalah Penggugat (Bapak Graham Smith)
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat asli ke Hotman Paris adalah Penggugat (Bapak Graham Smith) melalui Notaris;
- Bahwa yang datang ke Villa Awang sebelum terjadinya transaksi jual beli adalah Bapak Hotman Paris, Ibu Sawitri, Ibu Ita, Ibu Lisa;
- Bahwa Villa Awang tersebut memiliki ijin dan sebagai pembayar pajaknya adalah tertera atas nama Tergugat (Ibu Sawitri) serta yang menjalankan usaha tersebut adalah Ibu Sawitri;
- Bahwa hasil usaha tersebut dibayarkan ke rekening bapak Graham Smith;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Villa Awang tersebut laku terjual sebesar Rp. 25.400.000.000,- (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat jual beli terjadi, saksi mendengar percakapan kesepakatan antara Bu Sawitri dengan Bapak Hotman Paris di Villa Awang. Namun saksi tidak mengetahui kesepakatan yang ditulis dan ditandatangani antara Ibu Sawitri dengan Bapak Hotman Paris:
- Bahwa saksi hanya mendengar kesepakatan harga jual Villa Awang tersebut dan saksi tidak membaca apa yang tertulis yang menjadi kesepakatan Bu Sawitri dengan Bapak Hotman Paris;
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat sampai saat ini belum ada pembayaran kekurangan dari Ibu Sawitri kepada bapak Graham Smith atas penjualan villa milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Tergugat (Ibu Sawitri) memiliki masalah pajak atas Villa Awang;

Atas keterangan saksi tersebut Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



2. Saksi **MARIA ERLIZA FEBRIYANTI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai makelar dalam penjualan Villa Awang yang terletak di pantai Pandawa tersebut:
- Bahwa pemilik Villa Awang tersebut adalah Bapak Graham Smith;
- Bahwa mengenai Villa Awang saksi mengetahui informasi dari teman saksi yang sama sama sebagai makelar, selanjutnya oleh karena saksi kenal dengan Bapak Hotman Paris, dimana Bapak Hotman Paris menyuruh saksi untuk mencarikan Villa-Villa dengan harga miring di Bali, saksi mendatangi Villa Awang tersebut lalu memvideokannya dan mengirimkannya ke Bapak Hotman Paris, selanjutnya saksi datang Notaris Edi untuk melakukan pengecekan sertipikat, lalu saksi memberitahukan bahwa yang tertulis dalam sertipikat atas nama Ibu Sawitri. Oleh karena Bapak Hotman Paris tertarik akan Villa tersebut lalu Bapak Hotman Paris datang untuk melihat Villa Awang tersebut. Saksi yang mengantarkannya ke Villa tersebut dihadiri oleh Ibu Ita, Ibu Sawitri dan 2 orang House Keeping, pada saat itu disepakati harga Villa antara Bapak Hotman Paris dengan Ibu Sawitri dengan harga Rp.25.400.000.000,- (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah)
- Bahwa dengan adanya kesepakatan harga Rp.25.400.000.000,- (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah) di Villa Awang, bapak Hotman Paris langsung membayarkan 10 % (sepuluh persen) dari harga, dimana Bapak Hotman Paris membayarkannya langsung sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sisa pembayaran Villa tersebut dilunasi besoknya oleh bapak Hotman Paris;
- Bahwa atas pembayaran Villa Awang tersebut saksi ketahui pembeli bapak Hotman Paris sudah membayar lunas villa tersebut;
- Bahwa yang hadir pada saat proses jual beli dengan bapak Hotman Paris adalah Ibu Sawitri;
- Bahwa saksi membenarkan tulisan tangan sebagaimana bukti P-12 tersebut:
- Bahwa saksi baru mengetahui adanya kekurangan pembayaran Villa Awang dari Bu Sawitri kepada Penggugat setelah pertemuan kedua dengan Penggugat (Graham Smith) di Labuhan Bajo;
- Bahwa saksi mengetahuinya villa Awang sudah laku terjual dari Broker yang bernama AAN
- Bahwa harga Villa Awang tersebut untuk dipasarkan sebesar Rp. 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah), tetapi Villa

Halaman 42 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



Awang tersebut terjual Rp.25.400.000.000,- (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi mendapatkan Fee atas penjualan Villa Awang tersebut sejumlah 3,5 % dari Tergugat;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi final atas jual beli Villa Awang saksi ketahui Penggugat (Graham Smith) tidak hadir;

Atas keterangan saksi tersebut Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya yaitu sebagai berikut:

- Bukti T-1
- a. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 20/2004 Propinsi Bali, Kabupaten Badung yang dibuat oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, Notaris di Badung
  - b. Akta Pemberian Akta Tanggungan Nomor 585/2004 tertanggal 23 Desember 2004.
- Bukti T-2 Fotocopy Bukti Pembayaran
- a. Bukti setor/ transfer Bank Mandiri tertanggal 05/09/2017 dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 12.000.000.000 (Dua belas Milyar Rupiah)
  - b. Bukti setor/ transfer Bank Mandiri tertanggal 2/10/2017 dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 3.000.000.000 (Tiga Milyar Rupiah)
- Bukti T-3
- a. Fotocopy Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Nomor: SPP.Lidik/50/XI/ RES.1.11./ 2018/ Ditreskrim tertanggal 30 November 2018
  - b. Fotocopy Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/51/XI/2018/ Ditreskrim tertanggal 30 November 2018
  - c. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor B/053/XII/2018/ Ditreskrim.
- Bukti T-4 Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12 yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung seluas 1.500m<sup>2</sup> (Seribu lima ratus Meter Persegi), Surat Ukur Nomor : 18/2003 tertanggal 18-11-2003, atas nama Tergugat.
- Bukti T-5 Fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor 123 tertanggal 05 September 2017 antara Tergugat dan Tergugat I yang dibuat





oleh Tergugat II, Notaris di Badung.

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1A berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis telah memberikan kesempatan kepada pihak Tergugat untuk mengajukan bukti saksi, namun pihak Tergugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk menghadirkan saksi ke depan persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti Surat dan bukti saksi meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa di samping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg.,SEMA No.7 Tahun 2001 jo.SEMA No.5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai obyek yang dijadikan sebagai obyek jual beli, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot) terhadap obyek jual beli pada hari JUMAT, tanggal 15 Nopember 2019, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Penggugat dan Tergugat menyerahkan kesimpulannya masing masing pada tanggal 18 Desember 2019, sedang untuk Turut Tergugat II tidak ada mengajukan kesimpulan selanjutnya Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan sesuatu hal baru lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu sebagaimana termuat di dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah turut dipertimbangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

*Halaman 44 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps*



**DALAM EKSEPSI :**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat juga telah mengajukan Jawabannya secara tertulis di persidangan, dan Tergugat dalam jawabannya *selain* menyangkut tentang substansi pokok perkara juga berisi tentang keberatan/eksepsi (*exceptie/exeption*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan tentang keberatan/eksepsi di samping tentang materi pokok perkaranya di dalam jawaban tersebut, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidaknya isi eksepsi dari Tergugat tersebut, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat mengajukan keberatan/eksepsi yang isinya pada pokoknya mengandung beberapa hal yaitu;

Bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan yang *obscuur libel*, karena gugatan *a quo* telah dikonstruksikan secara membingungkan (kabur dan tidak jelas), tidak adanya persesuaian antara posita dengan petitum gugatan, sehingga Pertentangan posita dan petitum ini mengakibatkan gugatan tersebut menjadi gugatan yang kabur, tidak jelas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, maka Tergugat menuntut agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas keberatan/eksepsi Tergugat tersebut Penggugat dalam Repliknya menyatakan menolak dalil dalil eksepsi Tergugat dan pada pokoknya menyatakan bahwa apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat adalah sudah jelas dan tegas dimana Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat sebagai pihak penjual menyampaikan kepada pihak Penggugat bahwa Villa Awang laku terjual dengan harga Rp.24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah), namun pada kenyataannya Tergugat telah menjual Villa Awang tersebut dengan harga Rp. 25.400.000.000,- (dua puluh lima miliar empat ratus juta rupiah), sehingga dengan adanya manipulasi harga penjualan oleh pihak Tergugat



kepada pihak Penggugat tersebut, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, maka Penggugat menuntut agar eksepsi Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa isi eksepsi Tergugat tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg tidak termasuk ke dalam kualifikasi eksepsi kewenangan yang bersifat absolute maupun relative, maka diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok/pokok perkara ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi/keberatan Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 8 RV disebutkan bahwa suatu gugatan harus memuat 3 hal pokok yaitu identitas para pihak, dalil dalil gugatan yang memuat peristiwa peristiwa tertentu (posita) dan tuntutan;
- Bahwa dalam doktrina ilmu hukum disebutkan dalam suatu pengajuan gugatan kepengadilan, didalamnya harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan yang dipersengketakan , dimana hal ini tertuang dalam bagian fundamentum petendi/posita. Suatu posita terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu bagian yang memuat alasan alasan hukum yang menjadi sebagai dasar gugatan tersebut diajukan ;
- Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat majelis menilai telah memuat dengan jelas mengenai identitas pihak pihak yang menjadi subyek hukum dalam perkara ini baik itu identitas Penggugat maupun Tergugat, begitupula dalil dalil yang menjadi sebagai dasar/sebab gugatan ini diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat (fundamentum petendi/posita) hingga menimbulkan hubungan hukum serta akibat hukum tertentu yang dianggap sebagai sebab pelanggaran kepentingan dari penggugat yang dilakukan Tergugat (sebagaimana dalil gugatan) hingga membangun konstruksi sebagai dasar adanya tuntutan hak dari Penggugat (petitum);
- Bahwa mengenai ada tidaknya sengketa yang mendasari gugatan Penggugat karena tentang hal ini sudah pasti menyangkut adanya hak dan kewajiban salah satu pihak yang dilanggar incassu Penggugat atau Tergugat, tentunya harus dibuktikan kebenarannya dalam proses pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut in cassu sudah menyangkut mengenai dalil dalil pokok perkara yang ada korelasinya terhadap petitum, maka Majelis mempertimbangkan oleh karena mengenai poin eksepsi ini sudah menyangkut

*Halaman 46 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps*



mengenai pokok perkara yang erat kaitannya dengan proses pembuktian dengan memberikan kesempatan kepada masing masing pihak untuk mengajukan alat bukti, oleh karenanya hal hal yang berkaitan dengan eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim, sehingga dengan demikian Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai pokok dengan sebagai berikut ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada dasarnya mengandung hal pokok, yaitu:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik dari Villa Awang yang dibeli sejak Tahun 2004;
- Bahwa selanjutnya Tergugat telah menjual Villa Awang milik Penggugat atas permintaan Penggugat dengan harga keseluruhan adalah sejumlah Rp. 25.400.000.000,- (dua puluh lima milyar empat ratus juta rupiah) tetapi Tergugat atas penjualan Villa tersebut menyampaikan kepada Penggugat bahwa villa Awang tersebut telah dijual oleh Tergugat dengan harga 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah);
- Bahwa dari penjualan Villa tersebut Penggugat hanya menerima uang sejumlah Rp. 17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus sepuluh Rupiah) yang diserahkan oleh pihak Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini sisa uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah), sehingga perbuatan Tergugat dapat di kwalifikasi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Tergugat secara tegas dan terang telah menyangkal dan membantahnya sebagai tidak benar sebagaimana didalam jawabannya maupun Dupliknya di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat adalah merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 12 yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;
- Bahwa atas dasar kesepakatan Penggugat dengan Tergugat dari hasil penjualan Villa Awang disepakati penjualan Villa tersebut harga penjualannya



sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) yang selanjutnya akan diterima oleh Pengugat dengan Tergugat;

- Bahwa kemudian dari penjualan Villa yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Pengugat telah menerima uang dari hasil penjualan Villa Awang yang diserahkan dari Tergugat sebesar Rp. 17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus sepuluh Rupiah) dengan perincian Rp. 12.000.000.000,- (dua belas Milyar Rupiah) sebagai bagian dari hasil dari penjualan villa dan Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar rupiah) sebagai pelunasan utang Tergugat kepada Pengugat dan sisanya untuk pembayaran biaya komisi dan biaya Notaris;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat diatas, pihak Turut Tergugat II melalui kuasanya secara tegas juga menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa benar dalam pasal 2 perjanjian kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 antara Pengugat dengan Tergugat yang telah di waamerkt oleh Turut Tergugat II ;
- b. Bahwa benar kesepakatan jual beli tertanggal 8 Agustus 2018 antara Tergugat dan Turut Tergugat I yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada sekitar bulan Agustus 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil – dalil gugatan pengugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 RBg, pasal 1865 KUH Perdata, menjadi kewajiban hukum daripada Pengugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah sesuai ketentuan pasal 284 RBg (pasal 1866 KUH Perdata) dan sebaliknya pihak pihak Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak pengugat telah mengajukan bukti tertulis (written evidence) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya/copynya masing-masing bertanda P-1 sampai dengan P-19 serta serta 2 (dua) orang saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum begitu pula halnya dengan Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang sudah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya dipersidangan



serta diberi tanda T-1a,b sampai dengan T-5 dengan tidak menghadirkan saksi meskipun dipersidangan Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu , meskipun demikian bukti surat tersebut juga berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dipersidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi meskipun majelis telah memberikan kesempatan untuk itu dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa di depan persidangan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan yaitu bukti surat, serta saksi dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis hakim terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak yang perlu segera mendapatkan pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut : -

1. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat berkaitan dengan proses jual beli tanah dengan SHM No. 12 yang di atasnya berdiri bangunan Villa Awang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang persoalan hukum sebagaimana tersebut diatas dengan sebagai berikut:

Ad.1 Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan penjualan atas lokasi tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yang di atasnya berdiri bangunan Villa Awang;

- Bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik secara de facto atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 12 terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung dengan luas 1.500 M2 yang di atasnya berdiri bangunan Villa Awang sebagaimana perjanjian kesepakatan tertanggal 2 Desember 2004 antara pihak Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa selanjutnya villa AWANG telah dijual oleh Tergugat atas permintaan Penggugat dan disampaikan oleh Tergugat bahwa villa Awang terjual dengan harga Rp.24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Milyar Rupiah) tetapi kenyataannya oleh pihak Tergugat Villa tersebut dijual seharga Rp.25.400.000,000,- (Dua Puluh Lima Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) kepada DR.HOTMAN PARIS HUTAPEA, SH., MH (Turut Tergugat



l) yang selanjutnya dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT EDDY NYOMAN WINARTA, S., SH ;

- Bahwa dari hasil penjualan Villa Awang tersebut, Penggugat hanya menerima dana sebesar Rp.17.049.075.510 (Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah);
- Bahwa sisa uang penjualan Villa Awang sebesar Rp. Rp.25.400.000,000,- (Dua Puluh Lima Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) dikurangi Rp.17.049.075.510 (Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah) yaitu sejumlah Rp.8.350.924.490,- ( Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah) belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat meskipun Penggugat sudah pernah meminta/dengan somasi agar Tergugat memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan sisa uang penjualan Villa Awang tersebut kepada Penggugat tetapi hal tersebut tidak pernah dihiraukan sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah menyangkal dan membantah dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat secara legal dan sah merupakan pemilik atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan sertifikat hak milik No.12 yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan luas 1500 M2 dengan surat ukur No.18/2003 tertanggal 18 Nopember 2003 atas nama Tergugat (SAWITRI);
- Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang telah bertemu pada pada tanggal 2 Januari 2018 telah disepakati bahwa hanya hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp.24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Rupiah) yang akan diterima oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat telah menunjukkan itikad baik dengan membayarkan uang kepada Penggugat bahkan lebih dari yang telah disepakati bersama Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa atas dasar alasan hukum tersebut, Tergugat menuntut pula agar gugatan Penggugat tersebut ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Halaman 50 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih jauh pokok permasalahan perkara ini, maka majelis menilai perlu dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai dalil keabsahan tanah dan bangunan Villa Awang yang menjadi obyek jual beli pihak Tergugat dengan Tergugat II apakah merupakan hak milik dari Penggugat ataukah milik dari Tergugat ? ;

- Bahwa Penggugat sebagaimana dalil posita gugatannya menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada perjanjian Nominee berkaitan dengan kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang di atasnya berdiri bangunan Villa Awang dimana dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yaitu SHM Nomor 12 yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung dengan luas 1500 M2 dengan surat ukur No.18/2003 tertanggal 18 Nopember 2003 tertera atas nama Tergugat (SAWITRI) sebagai pemiliknya;
- Bahwa apabila kita teliti dan perhatikan, bukti Penggugat bertanda P-1 , maka diperoleh fakta hukum dalam perkara ini bahwa benar telah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 2 Desember 2004 dimana perjanjian kesepakatan tersebut telah dilakukan waarmedt pada kantor notaris/PPAT EDDY NYOMAN WINARTA S,SH yang berlokasi di jl.By Pass Ngurah Rai No.5 Kuta Badung Bali;
- Bahwa didalam surat perjanjian kesepakatan tersebut pada isi perjanjian pasal 2 menyatakan bahwa pihak pertama (SAWITRI) mengakui secara sah dan benar *"bahwa sebidang tanah hak milik No.12, menurut surat ukur tertanggal 18 Nopember 2003, No: 18/2003, seluas 1500 M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali adalah milik pihak kedua"*;
- Bahwa selanjutnya dalam pasal 3 perjanjian kesepakatan tersebut juga ditegaskan *" bahwa sehubungan dengan tidak diperkenankan orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia maka pihak kedua (RONALD GRAHAM SMITH) akan tetap mengatasmakan pihak pertama (SAWITRI) tetapi apabila kelak ada perubahan peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan tanah bagi orang asing, maka pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk membantu pihak kedua mengalihkan hak tersebut ke atas nama pihak kedua"*;
- Bahwa memperhatikan perjanjian kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat diatas, majelis menilai telah ada perjanjian Nominee atau Trustee yaitu merupakan perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu

Halaman 51 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps





perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesia, menyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Nominee (pinjam nama) merupakan perjanjian yang dibuat antara seorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai atau memiliki tanah hak milik secara de facto, namun secara legal formal (de jure) tanah hak milik tersebut di atasnamakan warga negara Indonesia, dengan perkataan lain warga negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai Nominee;

- Bahwa dari kesepakatan perjanjian yang dibuat tersebut para pihak dipersidangan menyatakan membenarkan, karena selama proses persidangan hingga putusan ini mau dibacakan para pihak tidak ada yang menyatakan keberatan atas isi kesepakatan tersebut ;
- Bahwa begitu juga dalam bukti P-2a berupa MoU (Memorandum of Understanding) dan diterjemahkan sebagaimana bukti P-2b menerangkan bahwa RONALD GRAHAM SMITH telah melakukan pembelian terhadap tanah sertifikat hak milik (SHM) No.12 terletak di Desa Kutuh Kecamatan Kuta Selatan kabupaten Badung, seluas 1500 M2, dengan surat ukur No.18/2003 tertanggal 18 Nopember 2003 atas nama SAWITRI ( Tergugat), dan Tergugat bertindak sebagai Nominee atas tanah aquo dan pembelian atas tanah aquo terhadap exsotiq real estate dilakukan dengan menggunakan uang dari Penggugat sebesar US\$ 225.000,- karena harga per are tanah aquo adalah US\$ 15.000,-, dan atas pembayarannya juga telah diterima langsung oleh pihak pemilik tanah yang diterima langsung dari Penggugat sebagaimana bukti P-3b, P-4a;
- Bahwa begitu juga pada tahap pembangunan Villa Awang sebagaimana bukti P-5 menunjukkan adanya tagihan yang dikirimkan kepada Penggugat guna penyelesaian pembangunan Villa Awang dari kontraktor PT. Saka Bale Bali (vide bukti P-6, P-7, P-8), dan atas hal tersebut Penggugat juga telah mengirimkan dana kepada Tergugat untuk pembayaran konstruksi Villa Awang yang dikirim Penggugat sebagaimana bukti bertanda P-9a,b dan 10a,b;
- Bahwa fakta hukum tersebut dikuatkan lagi dari keterangan saksi VERAS TRI DEWI HAPSARI WIJAYANTI menerangkan dibawah sumpah dipersidangan bahwa benar pemilik Villa Awang adalah

Halaman 52 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



Penggugat (RONALD GRAHAM SMITH) tetapi sebagai pihak nominee adalah SAWITRI (Tergugat) dan alasan pengetahuan saksi tentang hal ini karena saksi pernah bekerja sebagai manger pada Villa Awang dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2017, begitu juga dari keterangan saksi MARIA ERLIZA FEBRIYANTI yang merupakan makelar pada saat terjadinya jual beli Villa Awang mengetahui sebagai pemilik Villa Awang adalah Bapak GRAHAM SMITH, namun pada saat terjadinya proses transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut yang hadir dari pemilik lokasi adalah Ibu SAWITRI (Tergugat);

- Bahwa dari fakta hukum tersebut, maka jelaslah dalam perkara ini adanya perjanjian Nominee antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana bukti bertanda P-1 yang telah disepakati oleh Pihak Penggugat dengan Tergugat, hal mana dapat dilihat dari adanya persetujuan diantara mereka mengenai pembelian lokasi tanah untuk selanjutnya didirikan bangunan penginapan dengan nama Villa Awang sebagaimana secara jelas tertuang dalam kesepakatan perjanjian yang bersangkutan;
- Bahwa keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian Nominee tidak terlepas dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan pasal 1338 KUHPerdara, apabila perjanjian Nominee sudah memenuhi dan memperhatikan syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, maka perjanjian nominee tersebut sudah mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak;
- Bahwa memperhatikan bukti P-1 telah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam proses jual beli atas sebidang tanah sebagaimana SHM Nomor 12, menurut Surat Ukur taertanggal 18 Nopember 2003, Nomor 18/2003, seluas 1500 M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali, walaupun pada kenyataannya bukti bertanda P-1 bukanlah merupakan akta autentik namun dalam pelaksanaannya pihak Penggugat dan Tergugat tidak mempermasalahkan keberadaan bukti tersebut, incasu dilaksanakan sebagaimana substansi perjanjian yang dibuat, dan dalam fakta persidangan majelis melihat para pihak telah melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya;



Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah menyangkal dan membantahnya baik dalam jawaban maupun dalam dupliknya dengan memberikan argumen sebagai berikut:

- Bahwa memang benar Tergugat adalah sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya (Villa Awang) berdasarkan sertifikat Hak Milik No.12 menurut Surat Ukur tertanggal 18 Nopember 2003, Nomor 18/2003, seluas 1500 M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali dan tertera atas nama Tergugat (SAWITRI);
- Bahwa sebagaimana bukti Tergugat yaitu bukti bertanda T-1 menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik No.12 menurut Surat Ukur tertanggal 18 Nopember 2003, Nomor 18/2003, seluas 1500 M2, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali dan sebagai pemiliknya tertera atas nama Tergugat (SAWITRI), telah dilekatkan hak tanggungan sebesar US\$ 225.000,-(Dua Ratus Dua Puluh Lima Ribu Dolar Amerika Serikat) atau kurang lebih sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) atas nama Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan;
- Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik No. 12 tertera sebagai pemilik Hak atas tanah (secara Legalitas) dimana didalamnya berdiri bangunan Villa Awang adalah SAWITRI (Tergugat);
- Bahwa selanjutnya jika dikonfrontir bukti Tergugat tersebut dengan bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat yaitu bukti P-1 sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka, dimana antara pihak Penggugat dan Tergugat dalam kesepakatan perjanjian yang mereka buat, didalamnya telah ada kesepakatan diantara mereka untuk mengadakan perjanjian sebelum dilakukan pembelian atas obyek tanah yang dibeli (lokasi Villa Awang) sebagaimana yang telah diwaarmerkt pada kantor notaris/PPAT EDDY NYOMAN WINARTA S, SH (turut Tergugat II) untuk selanjutnya dibuat bangunan penginapan dengan nama Villa Awang dan atas kesepakatan perjanjian tersebut dari pihak Penggugat maupun Tergugat tidak pernah mempermasalahkan legalitas substansi perjanjian yang dibuat incasu obyek Villa aquo, oleh karenanya majelis menilai perjanjian tersebut telah mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUH Perdata terhadap pihak Penggugat dan Tergugat sebagai pembuat perjanjian dimaksud;



- Bahwa begitu pula dalam proses persidangan pihak Penggugat dan Tergugat tidak ada membantah mengenai isi perjanjian yang dibuat baik itu menyangkut masalah Tergugat sebagai Nominee atas pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat, selain itu perjanjian yang dibuat tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku artinya tidak ada pelanggaran atas ketentuan hukum yang berlaku, sehingga oleh karenanya majelis menilai perjanjian yang dibuat tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian;
- Bahwa dengan telah dinyatakan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sebagai perjanjian yang sah (vide bukti P-1) dan dalam persidangan ternyata pihak Tergugat juga tidak ada membantah atau mengajukan bukti sebaliknya atas bukti Penggugat bertanda P-1 tersebut, untuk selanjutnya atas perjanjian tersebut sebagai awal dilakukannya pembelian tanah Villa Awang oleh Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik dengan mengatas namakan SAWITRI (Tergugat), oleh karena Penggugat sebagai Warga Negara Asing sebagaimana ketentuan dalam Undang Undang Pokok Agraria (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960) yang menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak boleh memiliki hak atas tanah di bumi Indonesia, dan atas kesepakatan perjanjian Nominee Penggugat dengan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, maka majelis berkesimpulan bahwa lokasi tanah yang didirikan bangunan "Villa Awang" yaitu dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 12 dengan tertera atas nama SAWITRI yang terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung dengan luas tanah 1500 M2 (Seribu Lima Ratus Meter Persegi), surat ukur No.18/2003 tertanggal 18 Nopember 2003 dimana diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan Villa Awang adalah merupakan hak milik dari Penggugat (RONALD GRAHAM SMITH);
- Bahwa atas dasar alasan yuridis tersebut, maka sanggahan Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat SAWITRI sebagai pemilik dari tanah yang dijadikan sebagai tempat untuk selanjutnya didirikan bangunan Villa Awang adalah tidak beralasan hukum, oleh karenanya dalil sangkalan dari pihak Tergugat tersebut haruslah dikesampingkan menurut hukum ;
- Bahwa dengan demikian, maka tuntutan Penggugat untuk dinyatakan sebagai pemilik atas lokasi tanah yang untuk selanjutnya dijadikan

Halaman 55 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps



sebagai tempat berdirinya "Villa Awang" haruslah dikabulkan, karena cukup beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menjadi persoalan hukum adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat berkaitan dengan proses jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.12 yang di atasnya berdiri Villa Awang;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya maupun dalam repliknya menyatakan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.12, terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung seluas 1500 M2 dengan surat ukur No.18/2003 tertanggal 18 Nopember 2003 tertera atas nama SAWITRI yang selanjutnya diatas tanah tersebut telah dibangun penginapan dengan nama Villa Awang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Villa Awang telah dijual oleh pihak Tergugat atas permintaan dari Penggugat dimana Tergugat menyampaikan kepada Penggugat baik secara lisan maupun tertulis bahwa Villa Awang laku terjual dengan harga Rp.24.000.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar rupiah) tetapi pada kenyataannya Tergugat telah menjual Villa Awang tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat kepada pihak DR.HOTMAN PARIS HUTAPEA, SH., MH (turut Tergugat I) dengan kesepakatan jual beli tertanggal 8 Agustus 2018 kemudian dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari hasil penjualan Villa Awang tersebut, Penggugat hanya menerima uang sejumlah Rp.17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah) sehingga masih ada uang hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat dari jumlah keseluruhan penjualan sebesar Rp.25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) dikurangi uang yang diserahkan oleh pihak Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah), maka uang sisa yang belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat masih sebesar Rp.8.350.924.490,- ( Delapan Miliar Tiga ratus lima Puluh Juta Sembilan Ratus dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena uang hasil penjualan Villa Awang milik Penggugat tersebut belum diserahkan secara penuh oleh pihak Tergugat, maka



perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat baik yang diuraikan dalam tahap jawaban ataupun dalam tahap duplik menyatakan bahwa terhadap penjualan Villa Awang telah disepakati oleh pihak Tergugat dan Penggugat sebagaimana hasil pertemuan mereka tanggal 2 Januari 2018 disepakati hasil penjualan Villa Awang akan dibagi bersama antara Tergugat dan Penggugat sebesar Rp.24.000.000.000,- ( Dua Puluh Empat Miliar Rupiah);

Menimbang, bahwa memang benar sebagaimana dalil gugatan Penggugat dimana Penggugat telah menerima uang hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp.17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah) dengan perincian Rp.12.000.000.000,- (Dua Belas Miliar Rupiah) sebagai bagian dari hasil penjualan villa dan Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) sebagai pelunasan hutang Penggugat Kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat sudah dengan etikad baik membayarkan uang hasil penjualan Villa Awang kepada Penggugat, bahkan lebih dari yang telah mereka sepakati bersama dan perbuatan Tergugat tersebut sama sekali tidak ada unsur telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat berkaitan dengan penjualan Villa Awang;

Menimbang, bahwa selanjutnya lokasi tanah dan bangunan Villa Awang sebagaimana dalil gugatan Penggugat telah dijual oleh Tergugat kepada DR. HOTMAN PARIS HUTAPEA,SH.,MH, (Turut Tergugat I), selanjutnya yang masih belum jelas apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual lokasi tanah Villa Awang tersebut dengan harga yang tidak sesuai dengan harga yang disepakati dengan pihak Penggugat sebagai pemilik atas lokasi Villa Awang A quo ?

Menimbang, bahwa agar seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPperdata, dalam praktik, apabila bertentangan dengan kewajiban si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;



Menimbang, bahwa sebagaimana fakta dipersidangan dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dan bukti surat serta bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan dimuka ternyata Penggugat pada pokoknya mampu membuktikan dalil pokok gugatannya yang menyatakan bahwa tanah yang didirikan bangunan sebagaimana untuk selanjutnya disebut sebagai Villa Awang adalah merupakan hak milik dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil bantahannya menyatakan bahwa pihak Tergugat telah menyepakati untuk harga penjualan lokasi Villa Awang disepakati dengan Penggugat dengan harga Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas dalil jawaban pihak Tergugat tersebut dalam persidangan pihak Tergugat dari bukti yang diajukan (bukti - bukti surat) tidak ada yang dapat memperteguh atau menguatkan dalil dalil bantahannya yang menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada kesepakatan harga penjualan atas Villa Awang tersebut dengan harga sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah), tetapi sebagaimana fakta persidangan dari keterangan saksi para Penggugat yaitu saksi VERAS TRI DEWI HAPSARI WIJAYANTI dan saksi MARLIA ERLIZA FEBRIYANTI sama-sama membenarkan jika lokasi tanah Villa Awang yang terletak di Pantai Pandawa tersebut telah dijual dengan harga Rp.25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) oleh pihak Tergugat kepada pihak Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat sebagaimana fakta persidangan bahwa harga penjualan lokasi Villa Awang adalah disepakati dengan harga penjualan sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah) menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan kesengajaan dengan tanpa sepengetahuan Penggugat, menjual Villa Awang kepada turut Tergugat I dengan harga Rp.25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) berbeda dengan harga sesungguhnya dari fakta jual beli yang terjadi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa dari hasil penjualan Villa Awang, pihak Penggugat baru menerima pembagian hasil penjualan yang diberikan oleh pihak Tergugat sebesar Rp.17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penerimaan hasil penjualan Villa Awang sebesar Rp.17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah) juga dibenarkan oleh pihak Tergugat sebagaimana diuraikan dalam tahapan jawaban maupun dupliknya serta dalam uraian kesimpulan yang diajukan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa pengakuan sebagaimana disampaikan oleh M. Yahya Harahap,SH dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata terbitan sinar grafika menyebutkan bahwa merupakan pernyataan yang diberikan oleh salah satu pihak dalam dalam persidangan bahwa apa yang didalilkan pihak lawan adalah benar. Dalam pengertian sederhana, pengakuan adalah pernyataan salah satu pihak yang membenarkan pernyataan pihak lain dalam pemeriksaan suatu perkara;

Menimbang, bahwa pengakuan merupakan pernyataan kehendak dari salah satu pihak yang berperkara. Dengan demikian semua pernyataan yang bersifat pengakuan di muka hakim merupakan perbuatan hukum, dan dalam hukum acara perdata pengakuan dikategorikan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dengan adanya pengakuan dari pihak Tergugat, bahwa jumlah uang yang diterima oleh Penggugat dari hasil penjualan Villa Awang yaitu sebesar Rp.17.049.075.510,- ( Tujuh Belas Miliar Empat Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Sepuluh Rupiah) dikurangi dari jumlah total hasil penjualan Villa Awang keseluruhan yaitu sebesar Rp.25.400.000.000,- (Dua Puluh Lima Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) maka sisa kekurangan hasil penjualan yang mesti diterima oleh pihak Penggugat adalah sebesar Rp.8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah), tetapi untuk selanjutnya sebagaimana fakta persidangan disampaikan kepada pihak Penggugat bahwa Villa Awang tersebut laku terjual dan dibeli oleh pihak Turut Tergugat I dengan harga Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah), sedangkan dalam persidangan tidak ada bukti yang menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada kesepakatan harga jual atas lokasi a quo dengan nilai harga sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah);

Menimbang, bahwa dengan adanya manipulasi harga jual atas obyek jual beli Villa Awang yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat atas obyek jual beli Villa Awang A quo sebagaimana diuraikan diatas maka majelis menilai bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap

Halaman 59 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps





Penggugat ( Onrechtmatige Daad ) sehingga petitum angka 2 dari petitum Penggugat patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti menurut hukum melakukan perbuatan melawan hukum seperti disebutkan diatas, maka tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum untuk membayar kekurangan pembayaran hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar Rp.8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah) sebagaimana petitum angka 3 dapatlah dikabulkan, sedangkan untuk pembayaran lainnya termasuk ganti rugi inmateriel maka majelis hakim berpendapat oleh karena kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang nyata atau riil sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.550/Sip/1979 yang menyatakan bahwa tanpa ada perincian yang jelas dan bukti-bukti yang konkrit tentang adanya kerugian yang diderita maka tuntutan ganti rugi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan haruslah dikesampingkan, sehingga petitum tentang hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat yang menyatakan sah sita jaminan terhadap permohonan penyitaan yang dimohonkan Penggugat kepada Pengadilan Negeri Denpasar, maka majelis hakim berpendapat oleh karena selama persidangan Pengadilan Negeri Denpasar tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek yang dimohonkan penyitaan maka dengan demikian petitum angka 4 Penggugat tentang hal ini haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 5 menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun walaupun Tergugat dan atau Turut Tergugat I dan II mengajukan upaya hukum biasa lanjutan dan upaya hukum luar biasa dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa petitum penggugat tersebut majelis menilai tidak ada relevansinya petitum ini dikabulkan oleh karena tidak ada suatu tindakan hukum yang dapat dilakukan sehingga petitum poin 5 ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat angka 6 yaitu tentang menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dan membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya untuk melaksanakan putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan ini berupa pembayaran sejumlah



uang yang dapat dilaksanakan dengan cara eksekusi riil dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan “uang paksa (dwangsom) adalah tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang” sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum angka 6 dari gugatan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini, sehingga petitum angka 8 juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan , maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang dipertimbangkan diatas, maka jelaslah bahwa Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil dalil gugatannya untuk sebagian, dan pihak Tergugat berdasarkan bukti bukti yang diajukannya dipersidangan, ternyata tidak mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya, sedangkan apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, karena cukup beralasan hukum, dengan demikian, Tergugat berada di pihak yang kalah, maka segala ongkos yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat, yang besarnya seperti akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata, RBg/KUH Perdata, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### **Dalam Eksepsi ;**

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

### **Dalam pokok perkara ;**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

*Halaman 61 dari 62 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN Dps*



3. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan atas hasil penjualan Villa Awang yang belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 8.350.924.490,- (Delapan Miliar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.161.000,- (dua juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini;
6. Menolak tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari **Rabu, tanggal 29 Januari 2020**, oleh **I KETUT KIMIARSA, S.H.,MH**, sebagai Hakim Ketua Sidang, **I WAYAN KAWISADA,SH.,M.Hum** dan **I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA,SH.,MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 29 Januari 2020** oleh Hakim Ketua dan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **ANAK AGUNG ISTRI MAS CANDRA DEWI ,SH.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat, kuasa Turut Tergugat II tanpa hadirnya Turut Tergugat I ataupun kuasanya yang sah ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

ttd

I WAYAN KAWISADA,SH.,M.Hum

I KETUT KIMIARSA, SH.,MH

ttd

I GUSTI NGURAH PUTRA ATMAJA,SH.,MH,

Panitera Pengganti,

ttd

ANAK AGUNG ISTRI MAS CANDRA DEWI ,SH.MH



Biaya – biaya :

- PNBP .....	Rp.	30.000,-
- ATK .....	Rp.	50.000,-
- Biaya panggilan.....	Rp.	1.260.000,-
- PNBP .....	Rp.	45.000,-
- Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	760.000.
- Redaksi .....	Rp.	10.000,-
- Meterai.....	Rp.	6.000,-

Jumlah Rp. 2.161.000

(dua juta seratus enam puluh satu ribu rupiah)





**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)

# Skripsi Aji

## ORIGINALITY REPORT

25%

SIMILARITY INDEX

19%

INTERNET SOURCES

6%

PUBLICATIONS

20%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	Submitted to Morgan Park High School Student Paper	10%
2	<a href="http://eprints.umm.ac.id">eprints.umm.ac.id</a> Internet Source	5%
3	<a href="http://repository.uph.edu">repository.uph.edu</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id">jurnal.law.uniba-bpn.ac.id</a> Internet Source	2%
5	<a href="http://repository.unas.ac.id">repository.unas.ac.id</a> Internet Source	2%
6	<a href="http://putusan3.mahkamahagung.go.id">putusan3.mahkamahagung.go.id</a> Internet Source	1%
7	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1%
8	<a href="http://fh-unkris.com">fh-unkris.com</a> Internet Source	1%
9	<a href="http://eprints.ubhara.ac.id">eprints.ubhara.ac.id</a> Internet Source	1%

10

dspace.uii.ac.id  
Internet Source

1%

Exclude quotes  On

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  On

